

echo

Das Mitgliedermagazin der
Wohnungsbau-Genossenschaft
"Erfurt" eG



Historisch

60 Jahre WBG Erfurt – Teil 2ab Seite 4

Phantastisch

Familienfest am 11. Juni 2017 Seite 8/9

Organisatorisch

Vertreterversammlung am 14. Juni Seite 11



BusErlebnisse

Liebe Buserlebnisfreunde, wir möchten dem wachsenden Interesse gerecht werden und den Organisationsaufwand in Grenzen halten. Deshalb haben wir für alle hier veröffentlichten Reisen je 2 Termine reserviert. Auf unserer Bestätigungskarte, die Sie ca. 14 Tage vor Fahrtantritt erreichen wird, erfahren Sie dann, an welchem Tag Sie unser Gast sein werden, es sei denn, Sie markieren den Tag auf der Anmeldung, an dem Sie nicht mitfahren können.

Ihr Reiseteam: Frau Rückner
und Herr Klaus

links: Edersee (Foto: malafo/shutterstock.com)

rechts: Rathaus in Wernigerode (Foto: Anton Ivanov/shutterstock.com)

Ausführliche Reisebeschreibungen sowie Reiserückblicke und Fotos finden Sie unter:

www.buserlebnis.de



31. August / 7. September 2017

Erlebnisfahrt Ederstausee

Ein Höhepunkt der Fahrt ist der Besuch des Nationalparkzentrums Kellerwald. Hier gibt es auch Mittagessen. Nach kurzem Anstieg zum Schloss Waldeck haben wir von der Terrasse einen unvergleichlichen Blick aus 200 m Höhe über den Edersee. Das dritte Highlight ist eine 2-stündige Kaffeeahrt auf dem Ederstausee.

Abfahrt: 6:30 Uhr Europaplatz
7:00 Uhr InterCityHotel/Hbf

Preis: 48,00 € p.P.

Im Reisepreis enthalten: Busfahrt, Besichtigung Nationalparkzentrum, Schifffahrt, Kaffeetrinken, Reisebegleitung

10. / 12. Oktober 2017

Die bunte Stadt im Harz

Wernigerode ist mehr als nur eine Station eines Tagesausfluges. Ein geführter Rundgang durch 6 Jahrhunderte Stadtgeschichte zeigt die Schönheiten der Stadt. Nach dem Mittagessen führt uns der Verdauungsspaziergang auf eine Harzrundreise en miniature. Zum Kaffee gibt es diesmal Baumkuchen, im Baumkuchenhaus in Wernigerode. Hier sehen wir auch, wie Baumkuchen hergestellt wird.

Abfahrt: 7:00 Uhr InterCityHotel/Hbf
7:30 Uhr Europaplatz

Preis: 42,00 € p.P.

Im Reisepreis enthalten: Busfahrt, Stadtführung, Eintritt Miniaturpark, Führung Baumkuchenhaus, Kaffeetrinken, Reisebegleitung

8. / 9. November 2017

Krieg und Frieden – Kontrastprogramm in Nordthüringen

Mit Wunderwaffen dem Krieg noch eine Wendung geben. Tausende mussten dafür unter unmenschlichen Bedingungen arbeiten, wie in Dora-Mittelbau bei Nordhausen. Geführt werden das Museumsgebäude und die Stollenanlage besichtigt. Nach dem Mittagessen wird, als Kontrastprogramm, das Residenzschloss in Sondershausen besichtigt.

Abfahrt: 7:45 Uhr InterCityHotel/Hbf
8:15 Uhr Europaplatz

Preis: 41,00 € p.P.

Im Reisepreis enthalten: Busfahrt, Führung Dora Mittelbau, Eintritt u. Führung Schlossmuseum, Kaffeetrinken, Reisebegleitung

Online-Anmeldung unter
www.buserlebnis.de

➔ Anmeldung

ANMELDUNG FÜR BUSREISEN

Bitte füllen Sie dieses Formular aus.
Rücksendung bis 4. August 2017 an:
Werbeagentur Kleine Arche GmbH
Holbeinstraße 73 | 99096 Erfurt
Tel. 03 61 / 2 62 99 16

Sie erhalten zirka 14 Tage vor Abreise eine schriftliche Buchungsbestätigung.

Bitte teilen Sie uns mit, wenn Sie diese nicht erhalten haben.

Die Bezahlung erfolgt im Bus. Eine Mindestteilnehmerzahl von 40 Personen/Bus ist erforderlich. Es entscheidet die Reihenfolge der Anmeldung.



Anmeldung für folgende Busfahrt(en):

Gesamtanzahl Personen

<input type="checkbox"/> Edertalstausee	31. August 2017	7. September 2017Personen
<input type="checkbox"/> Harz	10. Oktober 2017	12. Oktober 2017Personen
<input type="checkbox"/> Nordthüringen	8. November 2017	9. November 2017Personen

Bitte **streichen Sie das Datum durch**, an dem Sie **nicht mitfahren** können. Um Fehlmeldungen auszuschließen, tragen Sie bitte ab sofort die **Gesamtanzahl** der Personen ein.

Name Vorname

Straße, Haus-Nr., Wohnungs-Nr. PLZ/ Ort

Telefon E-Mail, wenn vorhanden



Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und Freunde unserer Genossenschaft, „Erfurt in Farbe – Die 50er und 60er Jahre“, so heißt ein bereits 2015 erschienenes Buch mit vielen Aufnahmen des Hobbyfotografen Frank Palmowski. Es zeigt in beeindruckenden Bildern Stadtgeschichte, die bei vielen, die die damalige Zeit erlebt haben, wieder lebendig wird und denen, die damals noch nicht geboren waren, wie sich unser Erfurt verändert hat. Sein Buch wie auch sein Vortrag anlässlich der diesjährigen im Zeichen des 60-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft stehenden Vertreterversammlung gewährten einen Blick in den „Rückspiegel“ und in die doch beeindruckenden Veränderungen der letzten Jahrzehnte.

Unsere Hauptblickrichtung geht jedoch nach vorn und deshalb werden wir die im beigefügten Geschäftsbericht ausgewiesenen guten Ergebnisse dazu nutzen, die Modernisierung unserer Bestände fortzusetzen. Einen Stau gibt es nicht mehr, doch Objekte, die vor ca. 20 Jahren saniert worden sind, bedürfen an vielen Stellen der Erneuerung und der Anpassung an neue Rahmenbedingungen, wie geänderte Brand-schutzbestimmungen.

Die meisten der im Baureport ausgewiesenen Aufgaben widmen sich eher den inneren Werten unserer Häuser, doch bringen wir uns auch ein in die Umgestaltung des Wohnumfeldes, so am Berliner Platz. Und wenn alles wie geplant finanziell zu stemmen ist, kann der Umbau des Großhauses in der Mainzer Straße für den Generationsanspruch einen wichtigen Beitrag leisten. Mit hoher Wahrscheinlichkeit können wir Ihnen in einem der nächsten WBG-echos mehr darüber berichten.

Beste Weitsicht über Erfurt und den egapark hatten die Besucher des Familienfestes, die mutig die Gelegenheit nutzten, vom Ballon am Kran aus 50 m Höhe ihre Blicke schweifen zu lassen. Nicht zu übersehen waren auch die weithin sichtbaren Gebäude unserer Genossenschaft. Dass wir hier auch in Zukunft attraktiven Wohnraum zu sozial verträglichen Mieten bereit stellen, ist wohl einer der wichtigsten Leitsätze für unsere WBG Erfurt.

Ihre Petra Brunke
Vorstand Finanzen

Inhalt

Juli 2017



WBG-Info/-Ratgeber

60 Jahre WBG Erfurt – Kräne bestimmen die Stadtsilhouette	4/5
WBG Erfurt-Baureport	12/13
Stolperfallen im Treppenhaus	14
Durchführung der Hausreinigung	14
Aquarien verantwortungsvoll betreuen	15
Haben wir Ihre aktuelle Nummer?	15
Geschäftsbericht 2016	ab 23

WBG-Leben

BusErlebnisse	2
Hausbesuch bei Familie Jahn in der Sofioter Straße	6/7
WBG-Mitarbeiter auf Tour	7
Ega-Erlebnistag mit Familienfest und WBG-Geburtstagsrunde	8/9
Gründungsmitglieder gesucht!	9
RUN – Wir waren dabei.	10
Nicht verpassen!	
18. Brunnenfest im Rieth	10
Stadtteilstadt Moskauer Platz am 24. Juni 2017	10

Vertreterversammlung 2017	11
Reise(zwischen)bericht	17
Karikatur	17
Veranstaltungstipps	17
Infos aus den Nachbarschaftstreffs und der Spielwohnung	18/19
Herzlich willkommen	20
Mieter werben Mieter	20
Unsere Jubilare	21

WBG-Partner/Lifestyle

Jetzt neu im GäWoRing: Genossenschaft in Baden-Baden	16
Neues aus dem Regionalverbund	22

Dieser Ausgabe der Mitgliederzeitung liegt eine **Einladung** für alle Mitglieder der Genossenschaft zur **WBG-Festwoche** bei. → Mehr dazu auf der Seite 16.

Impressum

Herausgeber: Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG
Johannesstraße 59, 99084 Erfurt
Telefon 03 61 / 74 72 0, Fax: 03 61 / 74 72 105
www.wbg-erfurt.de, info@wbg-erfurt.de

Redaktion: Uwe Walzog (WBG Erfurt),
WA Kleine Arche GmbH

Redaktionsanschrift: Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG, Redaktion „echo“, Johannesstraße 59, 99084 Erfurt, echo@wbg-erfurt.de

Layout: Werbeagentur Kleine Arche GmbH,
www.kleinearche.de

Titelbild: WA Kleine Arche GmbH

Bilder: WBG Erfurt, WA Kleine Arche GmbH, weitere siehe Einzelnachweise

Druck: Druckhaus Gera GmbH

Auflage: 8.500 Stück

Redaktionsschluss: 8. Juni 2017

Mehr Informationen unter
www.wbg-erfurt.de



DIE GENOSSENSCHAFTEN
... für Ihre Region
Wir leben KULTUR-ERBE!

gedruckt auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier, zertifiziert mit dem Blauen Engel



*Ausbau der Infrastruktur:
Links – Blick von der Warschauer Straße über den entstehenden Berliner Platz, links die Prager Straße. Während die ersten Gebäude schon bezugsfertig sind, ist der Weg zur Kaufhalle noch unbefestigt. Unten – 1977 – die Straßenbahn-Linie 3 hinter der Warschauer Straße.*



60 Jahre WBG Erfurt – Kräne bestimmen die Stadtsilhouette

Das Stadtbild in Erfurt hat sich gegen Ende der 1960er Jahre deutlich verändert. Am Johannesplatz entstand ab 1966 das erste zusammenhängende Neubaugebiet und am östlichen Ring wurden die ersten Großhäuser, vier sogenannte Punkthochhäuser und drei Wohnscheiben gebaut. Ihr gemeinsames Merkmal ist, dass die Gebäude aus industriell vorgefertigten Elementen errichtet wurden. Im Wohnungsbau bedeutete diese neue Fertigung eine enorme Steigerung der Produktivität.

Da die demografische Entwicklung durch Bevölkerungszunahme gekennzeichnet war, reichten die Bauaktivitäten auch in den späten 1960er Jahren dennoch nicht aus, ausreichenden Wohnraum anbieten zu können. Im Rahmen der Umsetzung ihres sozialpolitischen Programms beschloss die SED-Führung 1973 bis zum Jahr 1990 2,8 bis 3 Mio. Wohnungen bauen zu lassen. In Erfurt, das 1972 erstmals mehr als 200.000 Einwohner hatte, entstanden auf der Grundlage dieses Beschlusses eine Reihe von Neubaugebieten, erst im Norden und dann im Süden der Stadt:

1970–76 Rieth
1974–80 Nordhäuser Straße
1976–81 Roter Berg
1979–90 Herrenberg und Wiesenhügel
1986–90 Buchenberg

Während überall in der Republik der Wohnungstyp WBS 70 in den Fertigungslinien produziert wurde, ging man im damaligen Bezirk Erfurt andere Wege und entwickelte eine eigene Linie, die Wohnbaureihe Erfurt (WBR 80). Das besondere Merkmal besteht in der Gebäudetiefe, die nicht wie bei WBS 70 nur 12 m sondern 13,20 m beträgt. Dies änderte sich erst mit der innerstädtischen Bebauung in der Johannesstraße (ehemals Leninstraße) und am Huttenplatz. WBR 85 war dann 12 m tief und WBR 85 E 15 m. Allen diesen Bautypen gemein ist der Rasteraufbau in einheitlichen Größen. Dieser ermöglichte, unterschiedliche Wohnungsgrundrisse sehr effektiv herzustellen.

Ein besonderes Merkmal der entstehenden Neubaugebiete war die mitwachsende Infrastruktur. Das heißt, Schulen und Kindergärten, Gaststätten, Bibliotheken, Kultureinrichtungen, Polikliniken, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wurden parallel zu den Wohnbauten errichtet. Im Rieth, am Berliner Platz oder Moskauer Platz entstanden Stadtteilzentren, die durch einen hohen architektonischen Anspruch gekennzeichnet waren. In Erfurt war diese Zeit verbunden mit dem Ausbau des Verkehrsnetzes der Erfurter Straßenbahn nach Norden und dem Erfurter Süden. Unsere Bilder zeigen auch, dass für das Betreten und Verlassen der Wohnblocks nach deren Fer-

tigstellung die Gummistiefel zur persönlichen Grundausstattung gehört haben mussten. Dort, wo später einmal Betonplatten oder Asphalt Geh- und Fahrwege markieren sollten, gab es Trampelpfade über Mutterboden, Bauschutt oder bestenfalls Bohlensteige. Erstbezieher haben sich dies bis heute im Gedächtnis eingepägt, ebenso wie die spätere Sanierung der Häuser im bewohnten Zustand.

Auch wenn nach der Wende das Image des Plattenbaus sehr stark beschädigt wurde, war die Umsetzung des damali-

Aus dem Stadtarchiv

1970

- hatte Erfurt 195.994 Einwohner, davon 88.981 männlich und 107.013 weiblich
- gab es in Erfurt insgesamt 65.153 Wohnungen
- wurden 1.023 Wohnungen neu erbaut, davon 384 im genossenschaftlichen Wohnungsbau

1976

- hatte Erfurt 205.483 Einwohner, davon 94.963 männlich und 110.520 weiblich

*Kronenburggasse
Ende der 1980er Jahre –
ein Beispiel für die
Wohnbaureihe Erfurt*



wickelt. Viele Menschen haben sich mit Freude von Kohleöfen und Toilette auf halber Treppe oder einer Teilwo-

nung verabschiedet, um ihre Neubauwohnung zu beziehen. Der soziale Status (den Begriff gab es damals wohl noch nicht) spielte keine Rolle und so wohnten Chefarzt und Krankenschwester, der Ingenieur und der Kraftfahrer, die Lehrerin und die Frisörin in einem Haus, haben sich begrüßt und wenn es notwendig war, auch geholfen oder gemeinsam gefeiert.

Trotz großer Anstrengungen war auch in den hier beschriebenen Dekaden die Nachfrage nach modernem Wohnraum größer als das Angebot. Dafür gab es mehrere Gründe. Extrem niedrige Mieten von zirka 1 Mark pro Quadratmeter boten wenig Anreiz, sich wohnungsmäßig zu verkleinern, wenn zum Beispiel die Kinder aus dem Haus gingen oder Ehepaare sich trennten. Da eine Modernisierung von Altbauwohnungen nicht oder nur punktuell stattfand, waren Neubauwohnungen sehr gefragt und Innenstädte präsentierten sich in einem oft sehr trostlosem Zustand. In Erfurt waren das zwei Drittel der Altbausubstanz. Dass beispielsweise das Andreasviertel heute noch besteht, ist dem massiven Bürgerprotest der spä-

ten 1980er Jahre zu verdanken. Bei einem Rückblick auf diese Zeit darf diese Kehrseite damaliger Wohnungspolitik nicht unterschlagen werden.

Gesellschaftliche Veränderungen haben es ermöglicht, dass sich Erfurts Innenstadt heute von seiner attraktivsten Seite zeigen kann und Plattenbauten nach Sanierung ihr Image als moderne Wohnstätten wieder erlangen. Die Mitglieder als Miteigner unserer Genossenschaft haben es in der Hand, dass darüber hinaus unser Slogan „mehr als ein Zuhause“ nicht nur für ein breites Dienstleistungsangebot steht, sondern auch für gute Nachbarschaft und Hausgemeinschaft. Waren wir da in den 1970er und 80er Jahren nicht schon ein Stück weiter?

*Wolfgang Klaus,
Frank Palmowski*

gen Wohnungsbauprogramms die Bewältigung einer großen Herausforderung. Sozialverträglicher Wohnungsbau hat in den ersten zwanzig Jahren nach der Wiedervereinigung kaum eine Rolle gespielt und auch heute fällt die Entscheidung schwer, hier regulierend einzugreifen. Wohnungsbau ist meist Privatsache und renditeorientiert. Dass es heute in Erfurt, wie in allen anderen Städten der ehemaligen DDR, einen hohen Anteil von Wohnungen mit eben diesen sozial verträglichen Mieten gibt, ist letztendlich das Erbe eines Staatesystems, das sich den damaligen großen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gestellt hat.

Unsere Genossenschaft hat sich in den 1970er und 80er Jahren zur größten AWG im damaligen Bezirk Erfurt ent-



Stadtteilzentrum im Rieth

1976

- gab es in Erfurt insgesamt 77.715 Wohnungen
- wurden 2.337 Wohnungen neu erbaut, davon 1.271 im genossenschaftlichen Wohnungsbau

1983

- hatte Erfurt 214.231 Einwohner
- gab es in Erfurt insgesamt 85.960 Wohnungen
- wurden 2.064 Wohnungen neu erbaut





Familie Jahn auf ihrem Balkon in der Sofioter Straße mit Blick auf den Thüringenpark und die dahinter liegende Salomonsborner Höhe

Hausmeisterehepaar eine der ersten Familien, die damals in den Neubau einzog. Da ihre Schrankwand wenige Zentimeter zu groß war, wurde die Trennwand zur Küche um diese Distanz versetzt. Wahrscheinlich war das die erste Grundrissveränderung in der AWG Erfurt, die dazu nicht ganz legal war. Familie Jahn versichert, dass alles nachträglich genehmigt wurde.

Der Waschplatz entpuppte sich später als Hort der Nachbarschaftshilfe und des Gedankenaustausches aller stolzen Besitzer eines fahrbaren Untersatzes. Die Männer störten bei samstäglichem Reinigungsarbeiten nicht mehr die Hausfrau sondern fachsimpelten, putzten und schraubten. Wenn das Essen fertig war, winkte die Ehefrau einfach vom Balkon. Das Handy wurde ja erst etwa 20 Jahre später erfunden.

Eine gefragte Person im neuen Haus war der Hausmeister. War er doch technisch so ausgerüstet, die Betonwände mit diverser Befestigungsmaterial zu versehen und tropfende Heizkörper



Hausbesuch bei Familie Jahn in der Sofioter Straße

Akademisches Viertel eingehalten, sagt Frau Jahn, als ich verspätet zum Termin erscheine. Mit mir ist sie nachsichtiger als sie es mit ihren Schülern gewesen wäre, denn Frau Jahn war eine strenge Lehrerin für die Unterstufe. Das sagt sie selbst von sich, aber auch, dass sie von vielen ehemaligen noch erkannt und freundlich begrüßt wird. Die Grundlagen für Rechnen, Lesen und Schreiben werden in der Unterstufe gelegt, sagt sie und so war es für sie sehr wichtig, dass alle Kinder dem Stoff folgen konnten. Als ich dies alles erfahre, saßen wir bereits in kleiner Runde am Esstisch im Wohnzimmer.

Der Anlass meines Besuches war eigentlich Herr Jahn, der vieles vom Neubaugebiet Moskauer Platz dokumentiert und gesammelt hatte. Fotos aus seiner Sammlung wurden auch in dieser echo-Ausgabe verwendet. „Es ist sein Hobby“, sagt Frau Jahn und das Spektrum seiner Interessen ist wirklich sehr breit, wie ich feststellen konnte. Im Eingangsbereich zum Wohnzimmer nicht zu übersehen – Säbel und Pistolen, stilvoll drapiert. Nur ein winziger Teil eines großen Fundes, denn der Urgroßvater hatte bei Bad Langensalza ein Stück Schlachtfeld als Grundstück erworben, auf dem sich 1866 Preußen und Hannoveraner gegenüber standen. Gab sich Herr Honnecker zur Staatsjagd die Ehre, wurden auch alle historischen Waffen in der Region von der Volkspolizei eingesam-

melt, so auch die beiden funktionstüchtigen Pistolen, die vom großen Fund erhalten geblieben sind und wieder herausgegeben wurden, als der Staatstross abgereist war. Nach dem versuchten Attentat auf den Staatsratschef 1982 in Klosterfelde mussten die Schusswaffen unbrauchbar gemacht werden. Herr Jahn kennt alle Details zur Schlacht, kennt die Waffen und die Bedeutung der eingravierten Zeichen. In seiner aktiven Zeit war er Fechter und Sportschütze und hat sich mit dem Metier auch theoretisch befasst.

Auffällig auch die Sammlung von Motorrädern im Miniaturformat. Im Wesentlichen ist hier alles vertreten, was auf DDR-Straßen auf 2 und 3 Rädern bewegt wurde. Herr Jahn sagt von sich selbst, dass er einen gewissen Anteil Benzin im Blut haben muss. Deshalb hat er auch im Automobilwerk Eisenach gelernt und gehörte bis zu seiner Pensionierung der Kfz-Branche an. Der Grund für den Umzug von der Warschauer Straße in die Sofioter Straße vor 40 Jahren war der dort nicht einzurichtende Arbeitsplatz für die junge Lehrerin, aber auch der Autowaschplatz mit Ölabscheider, der zum Haus gehörte, war für Herrn Jahn eine sehr willkommene Zugabe.

Jedenfalls war es für Familie Jahn ein großes Glücksgefühl, als sie 1977 zu dritt in die neue Wohnung einzogen. Es war Erstbezug und sie waren nach dem

stubenrein zu machen. 15 Stunden im Jahr hatte jedes Mitglied an Arbeitsleistung zu erbringen, um die Außenanlagen in Schuss zu halten. Dafür wurde zwei mal im Jahr ein Subbotnik (unbezahlter Arbeitseinsatz am Samstag) organisiert. Wer daran nicht teilnehmen konnte, hatte die Chance, vom Hausmeister für außerhalb dieses Einsatzes geleistete Arbeit Stunden gutgeschrieben zu bekommen.

Damals war Familie Jahn sehr glücklich mit ihrer Hausgemeinschaft. Man half sich, grüßte und konnte einander vertrauen. Mit der Wende änderte sich das Klima. Im Haus gab es ungebetene Gäste, die dort übernachteten und es zogen Mieter ein, denen vieles gleichgültig war, was früher das gute Klima im Haus bestimmt hat. Dass Familie Jahn in dieser Zeit keine passende Wohnung gefunden hat, bezeichnet sie heute als großes Glück. Mit der Einrichtung einer Concierge kam wieder Wohnqualität ins Haus, auch weil es mit einer weiteren neuen Generation von Mietern wieder ruhiger und angenehmer im Haus wurde. Ohne Bedenken kann Frau Jahn Nachbarn und Concierge Wohnungsschlüssel überlassen. Die Blumen wollen versorgt sein, denn seit vielen Jahren gibt es ein weiteres Hobby, das Familie Jahn gemeinsam pflegt, das Reisen. Im Flur sind Mitbringsel übersichtlich angeordnet und ich bin sicher, im Arbeitszimmer gibt es zu jeder dieser Reisen auch einen Dokumentationsordner.

Vielen Dank, Frau und Herr Jahn für das nette Gespräch und den gewährten Einblick in die 70er Jahre.

Wolfgang Klaus

Aus dem Fotoalbum der Familie Jahn: Mai 1977 – das neue Domizil der Familie in der Sofioter Straße ist fast fertiggestellt.



WBG-Mitarbeiter auf Tour

Die 60-jährige Erfolgsgeschichte unserer Genossenschaft konnten unsere Mitarbeiter auf Einladung des Vorstandes im Rahmen eines Tagesausfluges am 23. Juni 2017 würdig begehen.



Wir starteten gut gelaunt um 9.00 Uhr.

Dem Einchecken am Wasser folgte...



... eine lustige Floßfahrt bei Bratwurst und Brätl.



Vor dem Aufstieg zur Wartburg musste noch eine Stärkung sein. Nachdem alle den Aufstieg bewältigt hatten, konnten wir uns an der ehrwürdigen Wartburg neben dem kühlenden Wind und dem grandiosen Ausblick erfreuen.



Nach so viel Martin Luther ging es bergab mit einem Anekdoten erzählenden Gastwirt in die Sängerbiesen-Hütte. Dort wurde gespeist, getrunken und vor allem viel gelacht. Alle waren sich einig – es war ein schöner Tag.



Ega-Erlebnistag mit Familienfest und WBG- Geburtstagsrunde



Ein 60-jähriges Jubiläum begehen zu dürfen, ist im Privaten, aber auch geschäftlichen Bereich ein besonderer Höhepunkt und deshalb hat sich unsere Genossenschaft ins Zeug gelegt, mit einer „Geburtstagsrunde“ vielen Besuchern eine zusätzliche Freude zu machen. Der Besuch des Familienfestes der drei Erfurter Genossenschaften ist für viele unserer Mitglieder ein fester Termin im Kalender und wenn, wie zum 11. Juni, der Wetterbericht verspricht, dass dieser Tag seinem Namen gerecht werden wird, ein wunderbares Ausflugsziel für die ganze Familie. Auf diese war auch das ganze Programm abgestimmt, weil ein breites Spektrum an Unterhaltung, Information und Stände mit Selbstbeteiligung vielfältige Interessen und Altersgruppen bedient. Wenn wir im Detail darüber berichten würden, wäre der Umfang dieses WBG-echos ein noch ganz anderer. Außerdem sind beschriebene Freuden kein Ersatz für Selbsterlebtes.



Die drei Attraktionen, die im Zusammenhang mit dem Geburtstag unserer Genossenschaft standen, erfreuten sich eines regen Besucherinteresses. „Zeitreise“ hießen die Informationstafeln, die über die Historie unserer Genossenschaft berichteten. Sie zeigten Episoden aus vergangenen Jahren, die sich bei vielen unserer Mitglieder im Gedächtnis eingepägt haben und beim Betrachten der Bilder wieder ganz präsent waren.



Erinnerungen wurden auch geweckt, beim Begutachten der vielen Kfz-Veteranen Luisenthaler Oldtimerfreunde, die auch gern zu technischen Details Auskunft gaben.

136 Fahrten mit dem „Ballon am Kran“ war für das Ballonteam Tagesrekord. Das bedeutet, dass sich über 800 Erwachsene, nicht gerechnet die kleinen Kinder, einen Blick aus 50 Meter Höhe auf den egapark und die Stadt nicht entgehen lassen wollten. Den komplizierten Ein- und Ausstieg in die Gondel haben alle geschafft, auch wenn der Rollator vor dem Korb abgestellt und mit Hilfe des Ballonteam, der WBG-Mitarbeiter und eigener Anstrengung, Gelenken ungeahnte Beweglichkeit verliehen wurde. Es hat sich gelohnt, war eindeutig das Resümé nach dem Verlassen der Gondel und es war wieder ein sehr schöner Familientag, die Erkenntnis aller auf dem Nachhauseweg.

Wolfgang Klaus



Gründungsmitglieder gesucht!

Im Rahmen des 60-jährigen Jubiläums der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG wollen wir mit den ältesten Mitgliedern unserer Genossenschaft ein kleines Zusammentreffen organisieren und die Gelegenheit bieten, sich in geselliger Runde über alte Zeiten und das Leben in unserer Genossenschaft auszutauschen.

Hierzu benötigen wir IHRE Hilfe!

Gesucht werden Gründungsmitglieder der Genossenschaft ab dem Jahr 1957.

Bitte melden Sie sich bei unserer Mitarbeiterin Sozialmanagement/ Mitgliederservice, Frau Zander, unter der Tel. Nr. 7472142.

Sie nimmt Ihre Information gern entgegen und klärt alles Weitere mit Ihnen ab.

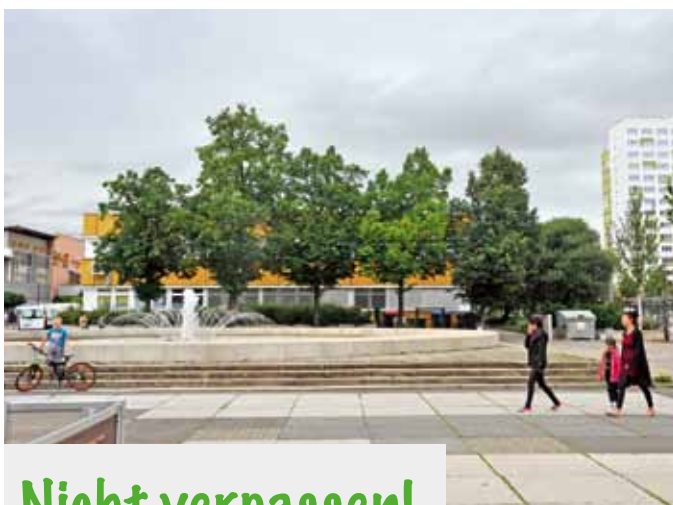
Wir freuen uns über Ihre Mithilfe.

Bereich Bestandsverwaltung



RUN – Wir waren dabei.

Gunda Niemann-Stirnemann gab am 7. Juni den Startschuss zum nunmehr 9. RUN Thüringer Unternehmenslauf. 618 Firmen mit rund 8.900 Mitarbeitern hatten sich für den Lauf angemeldet. Unsere Genossenschaft ging mit 6 Läufern auf die Strecke.



Stadtteilstfest Moskauer Platz

am 24. Juni 2017

Unter blauem Himmel und bei strahlendem Sonnenschein eröffnete der Ortsteilbürgermeister, Herr Torsten Haß, das diesjährige Stadtteilstfest am Moskauer Platz. Bereits zu diesem Zeitpunkt hatten eine Vielzahl der Bewohner den Weg in den Garten des Mehrgenerationenhauses gefunden. Auch die WBG Erfurt und die WbG Zukunft eG waren unter der Flagge des Regionalverbundes vertreten. Während die Eltern und Großeltern alte Bekannte trafen und nette Gespräche führten, konnten sich die Kleinsten auf der Hüpfburg austoben und schminken lassen.

Nicht verpassen! 18. Brunnenfest im Rieth

Am 2. September 2017 ist es wieder soweit – das Rieth feiert gemeinsam mit dem Erfurter Norden das 18. Brunnenfest. In der Zeit von 12 bis 17 Uhr wird auf dem Festplatz rund um den Brunnen der Völkerfreundschaft am REWE – Einkaufsmarkt an der Mainzer Straße mit Vertretern wie Kitas, Schulen, Feuerwehr und den ansässigen Wohnungsunternehmen gezeigt, was der Stadtteil Rieth zu bieten hat.

Freuen Sie sich auf vielfältige Stände für Groß und Klein, zahlreiche Möglichkeiten sich kreativ zu betätigen sowie ein buntes Bühnenprogramm.

Auch für das leibliche Wohl wird mit herzhaften und süßen Leckereien aus der Region gesorgt sein. Der Eintritt ist natürlich kostenfrei.





Vertreterversammlung im 60. Jahr der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung im 60. Jubiläumsjahr der Genossenschaft fand am 14. Juni 2017, schon fast traditionsgemäß, im Luthersaal des Augustinerklosters zu Erfurt statt.

Zwei Besonderheiten prägten diese Veranstaltung. Zum einen war es für die in 2016 neu gewählten Vertreter der Start in ihre 5-jährige Wahlperiode und zum anderen feiert die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG in diesem Jahr ihren 60. Geburtstag und bettete die diesjährige Vertreterversammlung in ein feierliches Rahmenprogramm.

So sprachen der Beigeordnete Bürgerservice, Sicherheit und Wirtschaft der Stadt Erfurt, Herr Steffen Linnert, in Vertretung des erkrankten Oberbürgermeisters, Herrn Andreas Bausewein, und der Wirtschaftsprüfer, Herr Jürgen Stellmacher, in Vertretung des Verban-

des Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ihre Grußworte an die Vertreter der Genossenschaft, würdigten die erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft und dankten für die langjährige konstruktive Zusammenarbeit.

Für die musikalische Umrahmung des Festaktes sorgte Pianist Andrei Romanishyn, Masterstudent mit Hauptfach Klavier der Hochschule für Musik Franz Liszt in Weimar.

Abgerundet wurde der Festakt zum 60-jährigen Bestehen der Genossenschaft durch einen Lichtbildervortrag „Erfurt in Farbe – 60er bis 80er Jahre“ von Herrn Frank Palmowski, Diplomingenieur im Ruhestand, Autor und Fotograf.

Während des formellen Teils der Vertreterversammlung konnten Vorstand

und Aufsichtsrat dem höchsten Organ unserer Genossenschaft über ein erfolgreiches Jahr 2016 berichten.

Die Teilnehmer der ordentlichen Vertreterversammlung konnten sich anhand des rechtzeitig schriftlich vorgelegten Geschäftsberichtes, des Berichtes über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft und der mündlichen Berichterstattungen von Vorstand und Aufsichtsrat einen umfassenden Überblick über die guten Ergebnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung verschaffen.

Einstimmig wurde der Jahresabschluss durch die 53 anwesenden stimmberechtigten Vertreter und Vertreterinnen genehmigt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet.

Bereits traditionell wurde nach getaner Arbeit das Buffet eröffnet. In lockerer Runde kamen Vertreter, Aufsichtsrat, der Vorstand, die Mitarbeiter der Genossenschaft und die geladenen Gäste miteinander ins Gespräch und ließen die erfolgreiche Veranstaltung ausklingen. Für eine sehr angenehme musikalische Atmosphäre sorgte dabei das Duo „Peter Hölzer“.

Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WBG Erfurt möchten allen Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Genossenschaftsmitgliedern für das erwiesene Vertrauen danken.

Bereich Bestandsverwaltung

WBG Erfurt- BAUREPORT

Die Bauaufgaben des letzten Jahres konnten planmäßig und erfolgreich abgeschlossen werden, auf einigen Baustellen wurde jahresübergreifend weitergebaut.



Warschauer Straße 1–3

Die Modernisierung der Aufzugsanlagen konnte aufgrund von Lieferproblemen und kapazitiven Engpässen erst im Mai beginnen. Mittlerweile sind die Aufzüge in Haus 1 und 2 modernisiert. Die Umbaumaßnahmen (Haus 3) werden planmäßig Mitte Juli beendet.

Berliner Straße 54–140

Der zweite Bauabschnitt an den Häusern Berliner Str. 110–120 (VE 83) und 126–140 (VE 84) läuft planmäßig. Das Gebäude VE 83 wurde bereits balkonseitig (ohne Sockel) fertiggestellt und abgerüstet. Die Arbeiten an der Eingangsseite wurden bis auf die Eingänge selbst Anfang Juli fertiggestellt und abgerüstet. Die Gerüstarbeiten am Haus 126–140 wurden rückseitig seit Ende Mai und eingangsseitig seit Ende Juni ausgeführt, so dass auch hier die Fassadenarbeiten laufen.

Die Restleistungen des ersten Bauabschnittes entlang des Sockels im Innenhof an den Häusern der Verwaltungseinheit 81 und 82 sind abgeschlossen. Nach Abbau der innenhofseitigen Gerüste an der VE 83 wurde nun die Baustraße bis auf den Teil der Baustelleneinrichtung (Container und Baustellen-WC) zurückgebaut.

Die energetische Fassadensanierung soll planmäßig Ende September 2017 beendet werden.

Mit der Erneuerung der Elektroanlagen in der Berliner Straße 54–140 wurde im Oktober des letzten Jahres im Haus 70–76 begonnen. Für die Häuser 54–68, 70–76 und 102–108 sind die Leistungen umgesetzt, technisch abgenommen und vollständig in Betrieb gegangen. Auch der bauliche Brandschutz wurde umgesetzt. Die Treppenhäuser der Häuser 70–76 und 102–108 sind



malermäßig instand gesetzt und werden derzeit mit Handläufen und Dachluken ausgestattet und somit abgeschlossen.

In den Häusern 84–100, 110–124 wurde planmäßig mit der Sanierung der Elektroinstallation begonnen. Hier kam es wegen der Erneuerung von Teilen der Einspeisungen der Stadtwerke Erfurt zu zeitlichen Verschiebungen, welche sich auf die Bauabläufe auswirkten. Um die störungsfreie Versorgung mit Elektroenergie zu gewährleisten, mussten diese Arbeiten an den Hauptstromsystemen zwingend vorgenommen werden. Wir bitten deshalb um Verständnis bei evtl. Abweichungen vom Bauzeitenplan. Alle Beteiligten am Bau sind bestrebt, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und Verzögerungen aufzuholen.





Pavillon am Berliner Platz 8

Die Arbeiten wurden trotz teilweiser „Überraschungen“ in der Gebäudesubstanz zum Ende Juni 2017 bis auf die Außenanlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag mit dem Intensiv-Haus- und Krankenpflegedienst NEMO beginnt ab Juli 2017.

Die Fertigstellung der Außenanlage am Pavillon wird voraussichtlich erst ab Frühjahr des kommenden Jahres im Zuge des Gesamtumbaus des Berliner Platzes durch die Stadt Erfurt erfolgen.

Mainzer Straße 22

Die ersten Planungsphasen laufen, so dass der Bauantrag seit Mitte Juni 2017 beim Bauamt vorliegt.

Es laufen die internen Entscheidungsprozesse soweit, dass unser Ziel Baubeginn 2018 und Fertigstellung 2019 realisiert werden können.

Györer Straße 5–7

Mit der Umsetzung der Leistungen zur Elektrosanierung/Umbau der Feuerlöschleitungen analog der Warschauer Straße wurde ab Mai 2017 im Haus 5 begonnen mit der Zielstellung, das gesamte Leistungspaket bis Ende 2018 zu realisieren. Zusätzliche Forderungen im Bereich der Brandschutzmaßnahmen erhöhen die ursprünglich geplanten Kosten. Die detaillierten Ablaufpläne werden jeweils rechtzeitig den Mietern zur Kenntnis gegeben.

Mispelweg 4–28

Die Arbeiten zur Optimierung der Warmwasserversorgung und zur Erneuerung der Hausanschluss-Station sind planmäßig fertiggestellt worden. Zur

Sicherung der Warmwasserversorgung während des Umbaus der Hausanschluss-Station erfolgte die Warmwasserversorgung über eine mobile Warmwasserbereitungsanlage.

Instandsetzung von Leerwohnungen



Das Programm zur Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel nimmt in unserem Hause einen hohen Stellenwert ein. 2016 haben wir 379 Wohnungen für die Neuvermietung und Umsetzung von Bestandsmietern instandgesetzt. 2017 sind bis 07.06.2017, 155 Aufträge ausgelöst und teilweise bereits realisiert worden.

Bereich Bautechnik



Mietangebot

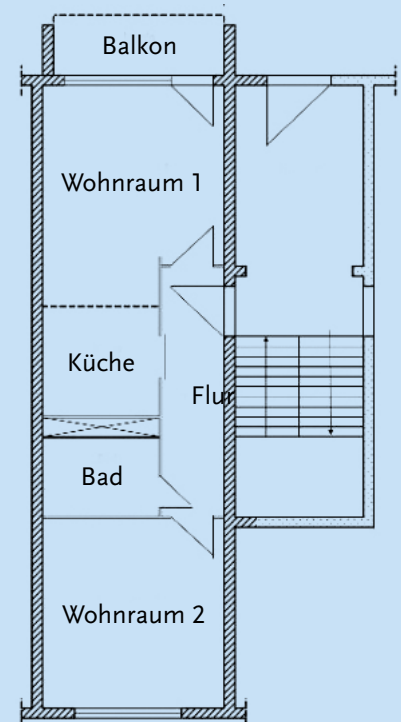
Schöne 2-Raum-Wohnung mit Sonnenbalkon

Berliner Straße 62/18

1. Etage
ab 01.09.2017

Wohnfläche: 43,7 m²
Grundmiete: 270,00 €
Nebenkosten: 105,00 €

zzgl. einmalig Eintrittsgeld von 25,00 € und Genossenschaftsanteile von 600,00 €



Ansprechpartner: Michael Haake
Tel.: 0361 7472-251
E-Mail: Michael.Haake@wbg-erfurt.de

Stolperfallen im Treppenhaus



Foto: OSORIOartist /shutterstock.com

Aufmerksame Leser unserer Mitgliederzeitung können sich bestimmt erinnern. Das Thema „Flucht und Rettungswege freihalten“ begleitet uns schon einige Jahre und wenn wir auch in diesem WBG-echo an unsere Mieter appellieren, dann deshalb, weil sich an der Situation in den Treppenhäusern wenig geändert hat. Noch immer gibt es Kleinmöbel, Läufer, Schuhe oder Pflanzen, die bei Licht betrachtet, funktionalen Treppenhäusern etwas Wohnlichkeit vermitteln. Doch leider nur bei Licht. Wenn ein Notfall eintritt, Menschen auf der

Flucht sind oder hier transportiert werden müssen, ist es meist dunkel. Eingeengte Durchgänge, brennende Kleinmöbel oder einfach nur herumliegende Schuhe können die Ursache sein, dass Rettung behindert oder sogar unmöglich wird.

In den Medien wurde in letzter Zeit darüber berichtet, dass Rettungsgassen auf Autobahnen nicht freigehalten werden und sich Rettungsfahrzeuge in Schrittgeschwindigkeit der Unfallstelle nähern müssen. Kopfschüttelnd haben

wir bei solchen Bildernvorm Fernseher gesessen. Auch, wenn zum Glück Evakuierungen in unseren Häusern sehr selten sind, wäre der Spruch, „Jeder kehre (erst einmal) vor seiner Tür“ durchaus angebracht und ein kleiner Schritt in Richtung solidarische Gesellschaft. Und dazu gehört auch, die Rettungsgasse frei zu halten, im Haus und auf der Autobahn.

Bereich Bestandsverwaltung

Durchführung der Hausreinigung



Zustimmungserklärung

Absender:

Vorname, Name

Straße | PLZ | Ort

Rücksendung an:

Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG
Johannesstraße 59, 99084 Erfurt



Betreff: Hausreinigung („Kleine/Große Hausordnung“)

Hiermit stimme ich der generellen Durchführung der Hausreinigung (sog. „Kleine/Große Hausordnung“) durch den Vermieter oder einen von ihm zu beauftragenden Dritten (Drittfirma) zu. Die hierdurch entstehenden Kosten der Hausreinigung sollen als umlagefähiger Posten, im Sinne des § 556 a Abs. 1 S. 1 BGB, im Rahmen der jährlichen Umlagenabrechnung endabgerechnet werden.

Erfurt, den

Unterschrift

In den vergangenen echo-Ausgaben informierten wir über die Möglichkeit der Übernahme der kleinen und großen Hausordnung durch eine Firma. Zahlreiche Mieter entschieden sich bereits für die Übergabe dieser Leistungen an eine Fachfirma, neue Verträge wurden in den vergangenen Monaten geschlossen. Den Mietern, welche uns bereits die Zustimmungserklärung zurückgesandt haben, möchten wir mitteilen, dass wir diese Zustimmungserklärungen sammeln. Sobald wir für einen Hauseingang mehr als die Hälfte vorliegen haben, werden wir entsprechende Angebote einholen, und Ihnen und allen anderen Hausbewohnern ein konkretisiertes Angebot zur Durchführung der Hausreinigung unterbreiten. Vielleicht nehmen auch Sie diesen Artikel zum Anlass und senden uns die Zustimmungserklärung zurück.

Bereich Bestandsverwaltung

echo | Nr. 126 | Juli 2017



Foto: Zakhar Mar/shutterstock.com

Es gibt einen guten Grund für Aquarien in der Wohnung – sie tragen dazu bei, sich in den eigenen vier Wänden wohl zu fühlen und bieten viele Möglichkeiten einer interessanten Freizeitbetätigung. Anders als beim Üben auf Musikinstrumenten oder der Hundehaltung sind nachbarschaftliche Konflikte ausgeschlossen, weil z.B. alles sehr geräuschlos abläuft.

Aquarien verantwortungsvoll betreuen

Wenn wir uns heute in der Mitgliederzeitung diesem Thema widmen, dann aus gegebenem Anlass. Wenn sich

200 Liter Wasser eines geborstenen Aquariums den Weg nach unten suchen, bleiben darunter liegende Wohnungen nicht verschont. In unserem Fall war der Schaden immens und es stellt sich die Frage, wer dafür aufzukommen hat. Während für den eigenen Haushalt die Hausratversicherung greift, können Schäden, die fremden Personen und fremdem Eigentum zugefügt werden, nur durch eine Haftpflichtversicherung abgedeckt werden. Alle Beteiligten waren froh, dass der Verursacher gut versichert war. Nicht auszudenken, wenn Schäden, die im 5-stelligen Bereich liegen können, aus eigener Tasche bezahlt werden müssen.

Zu Ihrer und auch zur Sicherheit möglicher betroffener Mieter bitten wir, wenn

Sie beabsichtigen, ein Aquarium aufzustellen, das über 50 Liter Fassungsvermögen hat, die Genehmigung dafür in der Genossenschaft einzuholen. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit ausreichendem Deckungsgrad ist dafür die Voraussetzung. Wenden Sie sich einfach an Ihren Bestandsverwalter. Mit ihm können Sie alle Details besprechen. Mieter, die bereits ein Großaquarium betreiben, wenden sich bitte auch an ihren Bestandsverwalter.

Bereich Bestandsverwaltung



Foto: Trimmery/shutterstock.com

Um Ihre persönlichen Stammdaten in unserem Haus zu aktualisieren, bitten wir Sie, werte Mieterinnen und Mieter, uns Änderungen Ihrer Telefonnummer, Ansprechpartner bei Havarien und ggf. die E-Mail-Adressen mitzuteilen, damit auch bei Reparaturen oder Rückfragen keine langen Wartezeiten entstehen.

Gern können Sie dafür den Vordruck benutzen und bei uns in der Geschäftsstelle abgeben oder eine E-Mail schreiben an wbg@wbg-erfurt.de.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Haben wir Ihre aktuelle Nummer



Meine persönlichen Angaben haben sich geändert:

Name, Vorname

Anschrift

Telefon privat

Telefon dienstlich

Telefon mobil

E-Mail-Adresse

Ansprechpartner bei Havarien

inkl. Telefonnummer

echo | Nr. 126 | Juli 2017



Foto: shutterstock.com

Einladung WBG-Festwoche 1. bis 10. September

Wie im Privaten, gibt so ein rundes Jubiläum auch für unsere Genossenschaft Anlass, mit Freunden und Partnern zu feiern. Deshalb möchten wir Sie – unsere Mitglieder und Ihre Familien – einladen, gemeinsam ein paar schöne Stunden zu verbringen.

Schon anlässlich unseres Familienfestes auf dem Gelände des egaparks haben wir auf unser Jubiläum weithin sichtbar aufmerksam gemacht. Viele Gäste hatten die Möglichkeit, den egapark und ihre schöne Stadt aus 50 Metern Höhe zu betrachten, um zu sehen, wie sie sich in den letzten 60 Jahren verändert hat.

Weitere Höhepunkte im Rahmen unseres Jubiläumjahres werden in einer WBG-Festwoche im September zu erleben sein, die wir sehr gern mit Ihnen begehen möchten. Unser Programm bedient vielfältige Interessen und teilweise ist der Besuch auch möglich, wenn Sie oder Angehörige auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Die Veranstaltungen sind entsprechend gekennzeichnet. Den größten Kinosaal im CineStar haben wir für unsere Kinder reserviert. Eltern oder Großeltern sind natürlich auch willkommen. Darüber hinaus bieten wir Ihnen die Möglichkeit zur

Veranstaltungen

Familienkino: Bigfoot Junior im CineStar Erfurt

Stadtrundfahrt mit der Straßenbahn

Orgelkonzert in der Predigerkirche

Führung im Gartenbaumuseum

Führung Citadelle Petersberg

Teilnahme an Führungen im Gartenbaumuseum und durch die geheimnisvollen Gänge der Citadelle Petersberg. Ein Erlebnis ist sicher auch ein Orgelkonzert in der Predigerkirche mit Kirchenmusikdirektor Prof. Matthias Dreißig und eine Stadtrundfahrt mit der Tatra-Bahn.

Unsere Hoffnung ist, dass möglichst alle Veranstaltungen ausgebucht werden und dass es nicht sehr viele Mitglieder gibt, die aus Kapazitätsgründen leider nicht teilnehmen können. Entscheidend wird die Reihenfolge der Anmeldung sein. Wir bitten um Verständnis, wenn es Absagen geben muss.

Ausführliche Informationen zur Anmeldung sowie alle Termine finden Sie in unserer beiliegenden Einladung.

Jetzt neu im GäWoRing: Genossenschaft in Baden-Baden

Ab 1. Juli 2017 hat der GäWoRing ein weiteres Kooperationsmitglied dazu gewonnen.

Wir freuen uns, Ihnen die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG als weiteres Reiseziel anbieten zu können.

Baden-Baden ist der kleinste Stadtkreis Baden-Württembergs und liegt im Westen des Landes. Der Ort ist als Kur- und Bäderstadt sowie als Medien-, Kunst- und internationale Festspielstadt bekannt.

Verschiedene Wahrzeichen, Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele der Stadt, wie die römischen Badruinen, die Bergbahn Merkur, die Trinkhalle, die Stiftskirche Liebfrauen, der Rosengarten, die Wasserfälle sowie die Shoppingszene, locken zahlreiche Besucher an.

Naturfreunde können den Nationalpark Schwarzwald bequem erreichen und sich bei ausgiebigen Wanderungen erholen.

Für Gourmets und Weinliebhaber gibt es Ausflugsziele entlang der badischen Weinstraße, ins Elsass, die Ortenau oder Schwarzwaldhochstraße mit ihren bekannten Gourmet Tempeln.

Vielleicht ist Baden-Baden auch ein attraktives Ziel für Ihren nächsten Urlaub!

Für Buchungen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin, Frau Zander, unter der Tel. 7274-142 gern zur Verfügung.

Bereich Bestandsverwaltung

Reise(zwischen)bericht

Begonnen hat es vor einigen Jahren als Experiment. Wir, zwei Vertreter aus der Genossenschaft, wollten etwas tun für unsere Mitglieder, vielleicht auch Nützliches mit Angenehmem verbinden und so ist die Idee geboren worden, Busreisen zu organisieren. Entstanden ist eine Erfolgsgeschichte. Fast jeden Monat sind wir mit einem oder manchmal mit zwei Bussen unterwegs, um auf Tour zu gehen. Wir nennen unsere Reisen Buserlebnis und dieser Begriff trifft den Kern des Konzeptes. Bekanntes wiedersehen, Neues entdecken, miteinander ins Gespräch kommen oder eben einen erlebnisreichen Tag verbringen. Dann, wenn wir uns am Ende einer Bustour verabschieden und sich die Gäste für einen schönen Ausflug bedanken, fühlen wir uns sehr gut.

An dieser Stelle möchten wir auch einmal dafür danke sagen, dass man zwei Laien vertraut, schöne Fahrten zu organisieren und danke für das sehr angenehme Klima in oder außerhalb des Busses und das nicht nachlassende Interesse.

Wir sind so etwas wie eine große Hausgemeinschaft, die gemeinsam auf Reisen geht, sozusagen als gute Nachbarn. Natürlich muss man nicht bei jeder Tour dabei sein, aber es gibt sie, die Unerschrockenen, die sich keine Reise entgehen lassen und bei jeder Anmeldung zu den ersten gehören. Auch darüber freuen wir uns sehr.

Einladen möchten wir mit diesem kleinen Artikel auch die Mieter, die eigentlich zu unserer „Zielgruppe“ gehören, aber bisher Gründe hatten unsere Angebote zum Buserlebnis nicht anzunehmen. Vielleicht auch, weil sie nicht wussten, dass man Bekannte oder Freunde mitbringen kann. Unsere Mitfahrer würden sagen, da haben sie bisher etwas verpasst, doch wir würden uns sehr freuen demnächst viele neue Teilnehmer begrüßen zu dürfen. In Abwandlung eines alten DDR-Spruches sagen wir dann: „Nimm einen Bus mehr“.

Jürgen Beier und Wolfgang Klaus

Reiseberichte und mehr gibt es in Wort und Bild unter

www.buserlebnis.de



Also, ich kann nur immer wieder sagen, diese Fahrten sind ein tolles Erlebnis und bilden enorm...

...ja, und nähren auch. Wir hatten schon Nougat aus Schmalkalden, Nudeln aus Riesa, Käse aus Bad Bibra, Wurst aus Crießfeld, Kekse aus Stolberg, Wein aus Hohnstedt und, und...

Veranstaltungstipps

10. – 27.08.2017

DomStufen-Festspiele:
Der Troubadour
Domplatz

07. – 10.09.2017

25. Erfurter Weinfest
Domplatz

09.09.2017

19. Zooparklauf
Thüringer Zoopark Erfurt

10.09.2017

Tag des offenen Denkmals
verschiedene Orte

15. – 16.09.2017

Cerealienmarkt
Domplatz

16. – 23.09.2017

Erfurter Kirchenmusiktage 2017
Augustiner-, Predigerkirche, Dom

22.9. – 8.10.2017

Erfurter Oktoberfest
Domplatz

egapark Erfurt

Sommerkino:

22.07.2017

Florence Foster Jenkins

05.08.2017

La La Land

19.08.2017

Toni Erdmann

11./12.08.2017

51. egapark-Lichterfest

26./27.08.2017

Thüringer Gartentage mit
MDR-Gartenfest und Wahl der
Blumenkönigin

24.09.2017

NaturErlebnisTag für Kinder



Zu unten stehenden Öffnungszeiten sind die Seniorenbetreuerinnen in den Nachbarschaftstreffs für Sie da.

Weitere Veranstaltungen sind in Vorbereitung. Infos erhalten Sie über unseren Ansprechpartner: Christian Meier, Telefon: 03 61 / 74 72 141, unsere Seniorenbetreuerinnen oder in den Hausinformationskästen und im Internet unter www.wbg-erfurt.de.

Öffnungszeiten/Angebote

Warschauer Str. 1/06

Mi 14.00 bis 17.00 Uhr Angebote

Sofioter Str. 2/04

Do 10.00 bis 11.00 Uhr QiGong
14.00 bis 17.00 Uhr Angebote

Prager Str. 6/Aufgang C

Mo 14.00 bis 16.00 Uhr
Kurs „Gedächtnistraining“
Di 09.30 bis 11.00 Uhr QiGong
12.00 Uhr gemeins. Mittagessen
14.00 bis 17.00 Uhr Angebote

Hanoier Str. 1/11

Do 14.00 bis 17.00 Uhr Angebote

Julius-Leber-Ring 4/16

Di 14.00 Uhr Büchercafé und Spiele
Do 14.00 bis 17.00 Uhr Kaffeetreff

Györer Str. 2/Z31

Mi 14.00 bis 16.00 Uhr Veranstaltungen

Juri-Gagarin-Ring 126b

jeden letzten Montag im Monat
von 14.00 bis 17.00 Uhr Treff

Mi 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr Englischkurs

Sauerdornweg 3

Bitte Aushänge beachten

Körnerstr. 2/05

nach Bedarf und Absprache

Änderungen vorbehalten

Gibt es Fragen zu Nachbarschaftstreffs, Seniorenbetreuung, Beratung etc.?

Christian Meier, Telefon: 03 61 / 74 72 141

Energie sehen, verstehen und sparen

Im März 2017 war Frau Müller von der Fachhochschule Erfurt in 2 Nachbarschaftstreffs zu Gast und zwar am 15. in der Warschauer Str. 1/06 und am 23. in der Sofioter Str. 2/04. Thema war „Energie sehen, verstehen und sparen“, ein gemeinsames Projekt von der WBG Erfurt und dem Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt. Die 7 bzw. 17 Besucher erhielten viele Informationen rund um das Thema „Energie sparen“, Bekanntes aber auch Neues. Fragen konnten und sollten natürlich auch gestellt werden. Es war für alle ein informativer Nachmittag, nur schade, dass nicht mehr Mieter unserer Einladung per Aushang gefolgt sind.



Ein Quartier lebt von den Menschen, die in ihm leben...

...und was sie gemeinsam tun. Wie erleben wir genossenschaftliche Gemeinschaft und wie machen wir diesen Gedanken für Alle sichtbar? Diese Fragen haben wir uns am 18. Mai 2017 gemeinsam mit interessierten Bewohnern des Wiesenhügels bei Kaffee und Kuchen im 1. Mieterworkshop gestellt. Dabei sollten Möglichkeiten des gemeinsamen Miteinanders, der persönlichen Begegnung und der sinnvollen Betätigung gefunden werden. Ausgehend von unserem Nachbarschaftstreff im Sauerdornweg 3 werden gemeinsam Ausflüge, Vorträge, Schulungen geplant frei dem Motto: „Genossenschaftliches Leben von Mietern für Mieter“. Interessierte Mieter sind herzlich willkommen.





Das bunte **Monatsprogramm** könnt ihr in der Spielwohnung erfahren. Alle Kinder sind herzlich eingeladen und willkommen.

Weitere Termine werden per Aushang und im Internet unter www.wbg-erfurt.de rechtzeitig bekannt gegeben.

Angebote
Die private Nutzung für Kindergeburtstage am Samstag 08.00 bis 19.30 Uhr ist nach Absprache möglich (Montag bis Freitag nach 17.30 Uhr).

Gibt es Fragen zur Spielwohnung?

Spielwohnung Sofioter Str. 1-3

Christian Meier,
Telefon: 03 61 / 74 72 141

Wandertage der QiGong-Gruppen

Der Mai ist für die Qigong-Gruppen die schönste Zeit für einen Wandertag. In diesem Jahr haben wir die Landesgartenschau in Apolda besucht und zwar mit dem Zug. Wir wollten vom Bahnhof mit dem Shuttle-Bus fahren, haben ihn aber verpasst. Statt eine Stunde zu warten beschlossen wir zu laufen. Das war sogar gut. So konnten wir sehen, wie schön die Stadt geworden ist. Es gab auch einen kleinen Abstecher in die Lutherkirche. Die Ausstellung hat uns allen sehr gut gefallen. Auf dem Gelände des Parks gab es viel zu sehen. Für das leibliche Wohl war auch gesorgt. Schade nur, dass viele nicht mitkommen konnten und nur sechs Teilnehmer einen wunderschönen Tag erlebt haben.

Unser zweites Ziel war der „Japanische Garten“ in Bad Langensalza. Zehn Teilnehmer machten sich bei sehr schönem Wetter auf den Weg. Nachdem wir uns kurz im Gelände umgesehen hatten, begaben wir uns auf eine „Klangschalenreise“. Das war für alle sehr beeindruckend. Im Anschluss gab es noch ein gemeinsames Mittagessen, bevor wir den Heimweg begeben antraten.



Foto: istockphoto.de

Unterstützen Sie unsere Vereinsarbeit

Unsere Aufgaben

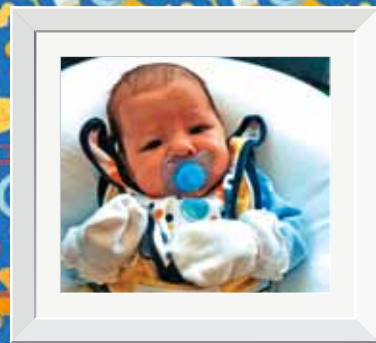
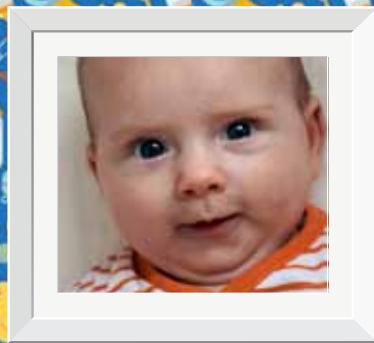
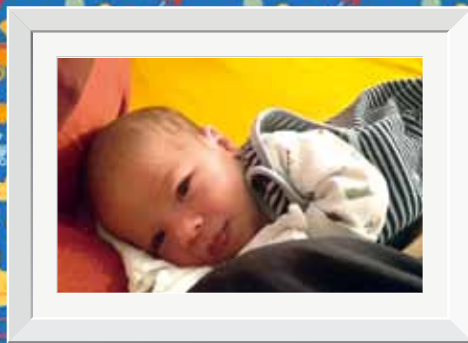
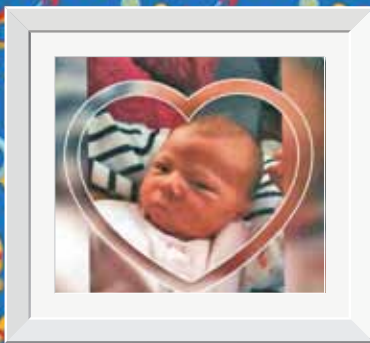
- Finanzielle Unterstützung von in Not Geratenen
- Schaffung und Förderung von Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche und Senioren
- Initiierung und Förderung von Selbst- und Nachbarschaftshilfe

Informationen zur Mitgliedschaft oder für Spenden

... geben Ihnen gern:
Christian Meier, Tel. 03 61 / 74 72 141
Diana Horst, Tel. 03 61 / 74 72 470



Nachbarschaftshilfe



Herzlich willkommen

Hallo, gestatten Sie, dass wir uns vorstellen: wir sind (von links oben) Clara (geb. 04/2017), Leha-Sophie (geb. 03/2017), Leo (geb. 05/2017), Charlotte Rosemarie (12/2016), Philip (04/2017) und Tristan (geb. 02/2017) – die neuen Mieter der WBG Erfurt.

Gern begrüßen wir auch Ihren Nachwuchs in unserer Mitgliederzeitung. Für die Veröffentlichung in einer der kommenden Ausgaben möchten wir uns mit einer Gutschrift im Wert von 50,- Euro auf Ihrem Mietenkonto erkenntlich zeigen.

Wir freuen uns auf Ihre Zusendungen, die Sie bitte an Annette Zander an die Geschäftsstelle oder per E-Mail an annette.zander@wbg-erfurt.de schicken.

Mieter werben Mieter



Überzeugen Sie Freunde, Verwandte, Bekannte und Kollegen von den Vorteilen in einer Genossenschaft zu wohnen. Sie erhalten für jedes neu geworbene Genossenschaftsmitglied eine Prämie in Höhe von 100,00 €.

So funktioniert's:

Füllen Sie den Coupon aus und senden ihn innerhalb von **drei Monaten nach Vertragsbeginn** an Jutta Maisel in die Geschäftsstelle. Bei Rückfragen wenden Sie sich unter Tel. 03 61 / 74 72 201 direkt an unsere Mitarbeiterin.

Voraussetzung:

Wenn auf dem Mieterkonto des Geworbenen innerhalb der ersten drei Monate keine Mietrückstände eingetreten sind, wird Ihrem Mieterkonto im vierten Monat die Prämie gutgeschrieben. Die Zahlung der Prämie ist ausgeschlossen, wenn das werbende Mitglied selbst einen Nachmieter für seine Wohnung gewinnt.

Ich,

.....
Name, Vorname

.....
Anschrift

.....
Telefon

.....
Unterschrift

habe Interesse geweckt bei:

.....
Name, Vorname

.....
Anschrift

.....
Telefon

.....
Unterschrift

Herzlichste Glückwünsche

Wir wünschen all unseren Genossenschaftsmitgliedern, die in den letzten Monaten Geburtstag hatten, alles Gute, vor allem beste und stabile Gesundheit, Optimismus, viel Freude am Leben und die Erfüllung ihrer persönlichen Wünsche.

75 Jahre

Edelgard Schoder
Harro Wackes
Erika Bieber
Manfred Garthof
Hans-Joachim Bössenrodt
Frank Taubert
Christa Roland
Dieter Sauerbrey
Karin Kühne
Rainer Schnell
Christel Andres
Norbert Anders
Christel Mielenz
Jürgen Philipp
Wolfgang Fettke
Bringfriede Rieger
Ingrid Gebhardt
Fritz Frank
Eva Meincke
Bernd Kuhlmann
Marianne John
Helga Schulze
Karl-Heinz Otto
Ingrid Schmiedl
Jürgen Grebehem

Siegfried Gutjahr
Hans-Jürgen Herrmann
Margit Krause
Brigitte Hauser
Regina Görden
Winfried Neumann
Helga Michalski
Helmut Raupach
Kurt Rönnebeck
Brigitte Rödiger
Wolfram Halboth
Monika Hellmuth

80 Jahre

Lieselotte Ehrentraut
Siegfried Pfeifer
Annerose Obst
Christa Jeftoch
Gisela Nawroth
Günter Eichholz
Dieter Fuchs
Horst Bode
Elfriede Ehrhardt
Brigitta Walroth
Hildegard Gunkel
Luise Krause

Waltraud Ramann-Hochum
Helga Scharnweber
Hannelore Ullrich
Willi Woodt
Waltraud Wolf
Ingrid Wehling
Helga Dobberstein
Erich Lüthke
Brigitte Ramsthaler
Christa Kirsch
Wolfgang Jung
Reinhilde Schmidt
Gerhard Sülzner
Johanna Scholz
Nelli Wall
Gerhard Spittel
Else Hoffmann

85 Jahre

Ingeburg Kleinsteuber
Ruth Skibbe
Thea Witzmann
Günther Wiederhöft
Waltraud Lüder
Heinz Rutz
Harald Puff

Renate Liebe
Helga Rödiger
Ingeborg Benkert
Karla Wobith
Otto Geppert
Gerhard Sterz
Franz Brandl

90 Jahre

Leona Reichelt
Ursula Dutschmann
Marianne Heinemann
Ruth Fröbe
Werner Hemme

95 Jahre

Ursula Hoppe



Foto: fotolia.de



Verbunden mit einem Dank für ihr Engagement als Vertreterin bzw. Ersatzvertreterin unserer Genossenschaft überbrachte Frau Zander im Namen des Vorstandes der WBG Erfurt einen wunderschönen Blumenstrauß sowie herzliche Geburtstags-Glückwünsche anlässlich des 65. Geburtstages von Barbara Seyfarth (Bild links) sowie Frau Danigel anlässlich ihres 70. Geburtstages (Bild rechts).



Über einen schönen Blumengruß zum 95. Geburtstag freute sich Frau Hoppe.

Bereich Bestandsverwaltung

WILLKOMMEN und ABSCHIED!

Staffelstabübergabe bei Auszubildenden:
Kinder, wie die Zeit vergeht!



Es ist soweit: Sascha Wieczorek schließt die dreijährige Ausbildung zum Kaufmann für Marketingkommunikation beim Regionalverbund nach den schriftlichen und mündlichen Prüfungen Mitte Juni ab – ihm ein herzliches Dankeschön und die besten Wünsche für eine erfolgreiche und glückliche Zukunft (als Trainee bei der WBG Einheit eG wird er seine Kenntnisse im Bereich Immobilienwirtschaft vertiefen und sich mit all seinen erworbenen Kenntnissen und Fähigkeiten dort einbringen). Er übergibt den Staffelstab an Laura Schreff-Kolbe, die sich gegenüber zahlreichen anderen Bewerbern und Bewerberinnen für den neuen Ausbildungsplatz durchsetzen konnte. Wir freuen uns auf Laura und auf eine in jeder Hinsicht gute Zusammenarbeit!



FILOU als „Zaungast“ beim Sportfest im Rieth

AM SONNTAG, 14. MAI 2017

Auf Einladung der WBG Zukunft eG und des Vereins Gemeinsam Zukunft erleben e.V. machte sich unser FILOU am Sonntagmorgen auf den Weg zum Sportfest an der Riethsporthalle, Essener Straße. Das Auto konnte er leider nicht verlassen: Dauerregen und große Pfützen verhinderten seinen Einsatz. Auch der Wettbewerb um den Streetball Cup musste kurzfristig abgesagt werden; der Platz ließ keine Nutzung zu. Schade. Betreuer, Trainer, Akteure und die fleißigen Veranstalter mit ihrem OrgTeam hatten das Fest so liebevoll und umsichtig vorbereitet. Selbst an einen Gruß für die Muttis hatten sie anlässlich des Muttertags gedacht. Spaß hatten sowohl die Fußballer der fünf teilnehmenden Mannschaften als auch die Besucher des Sportfestes allemal! Einstimmig lautete das Echo am Mittag und bei strahlendem Sonnenschein: es wird ein Wiedersehen in 2018 geben ... und dann sicher auch mit unserem sportbegeisterten FILOU!



24. Kammwegfest – der Regionalverbund war dabei!

Das diesjährige Kammwegfest fand bei strahlendem Sonnenschein am Mittwoch, 10. Mai, rund um die ehemalige Stadtteilbibliothek und vor dem Teilhabezentrum Süd-Ost in der Tungerstraße statt. Zwischen 14 und 16 Uhr gab es vor allem für Kinder Angebote zum Malen, Basteln und Spielen. Bühne, Technik und Moderation stellte das Music College, das Programm gestalteten unter anderem das Stadtteilzentrum, Kinder der Grundschule am Kleinen Herrenberg und die KiTa Clausewitzstraße. Bereits 10 Minuten vor 14 Uhr „stürmten“ Schulklassen, KiTa-Gruppen und Familien die attrakti-

ven Stände der Aussteller; in unmittelbarer Nähe unseres Gemeinschaftsstandes mit der WBG Einheit eG hatten auch die KOWO und die TAG Angebote für Sport und Spiel. Selbstverständlich standen Hüpfburg und Kinderschminken hoch im Kurs bei den kleinen „Herrenbergern“.

Gemeinsam mit den Vor-Ort-Betreuern der WBG Einheit eG ist es dank Wissensquiz, Geschicklichkeitslauf und vor allem der leckeren Bowle gelungen, dass die Kinder etwas länger an unserem Stand verweilten und sich für die Arbeit und Projekte des Regionalverbundes sowie die Vor-

teile des Wohnens bei Genossenschaften interessierten. Auch der Oberbürgermeister Andreas Bausewein ließ es sich nicht nehmen, dem Fest einen Besuch abzustatten. Er war sichtlich beeindruckt von dem großen Besucherandrang und nahm die Gelegenheit wahr, mit den großen und kleinen Gästen ins Gespräch zu kommen. Hans-Jürgen Czentarra, engagierter Ortsteilbürgermeister am Herrenberg, kündigte schon das 25. Kammwegfest für den 2. Mittwoch im Mai 2018 an – und wir werden gern wieder dabei sein.

REGIONALVERBUND DER ERFURTER GENOSSENSCHAFTEN GbR

Bahnhofstraße 4a · 99084 Erfurt

Tel. (0361) 51 80 50 23 · info@erfurter-genossenschaften.de

www.erfurter-genossenschaften.de

DIE  GENOSSENSCHAFTEN

Wir leben
KULTUR-
ERBE!

... für Ihre Region



Geschäftsbericht 2016



Mehr als ein Zuhause



Lagebericht 2016

1 Grundlagen des Unternehmens	03
2 Wirtschaftsbericht	04
3 Prognosebericht	18
4 Chancen- und Risikobericht	20
5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	22

1 | Grundlagen des Unternehmens

1.1 | Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG ist mit 7.610 Wohnungen als eine der großen Wohnungsgenossenschaften in Thüringen seit 1957 auf dem Wohnungsmarkt tätig. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft beinhaltet die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Grundanliegen bildet das wirtschaftliche Handeln im Interesse der Mitglieder als Eigentümer der Genossenschaft. Die Wohnungsbestände der Genossenschaft sind weiträumig über das Stadtgebiet der Landeshauptstadt von Erfurt verteilt. In den Stadtbezirken im Norden befinden sich 58,9 %, in Mitte 16,0 % und im Süden 22,5 % der Wohnungen. Auf die Vororte Gebesee und Elxleben entfallen 2,6 %. Die Genossenschaft kann satzungsgemäß Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie darf alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben und Dienstleistungen übernehmen und ausführen.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG ist eine der größten Wohnungsgenossenschaften Thüringens

2 | Wirtschaftsbericht

2.1 | Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Im Jahr 2016 zeigte sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer soliden Verfassung. Erste Berechnungen des statistischen Bundesamtes ergaben für das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt einen Anstieg um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft den moderaten und stetigen Wachstumskurs der Vorjahre fort (2015: 1,7 %; 2014: 1,6 %). Bei langfristiger Betrachtung zeigt sich, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre lag.

Quelle:
Pressemitteilung Nr. 010
des statistischen Bundes-
amtes vom 12.01.2017

Ausschlaggebend für diese Entwicklung war, wie bereits in den Vorjahren, der Konsumsektor. Während die privaten Konsumausgaben um 2,0 % (2015: 2,0 %, 2014: 0,9 %) stiegen, verzeichneten die staatlichen Konsumausgaben mit 4,2 % eine noch deutlichere Zunahme (2015: 2,7 %; 2014: 1,2 %). Ursächlich für diesen Anstieg sind unter anderem die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten. Neben den Konsumausgaben trugen auch die Investitionen ihren Teil zum Wirtschaftswachstum des Jahres 2016 bei. Insbesondere die preisbereinigten Bauinvestitionen legten um 3,1 % zu (2015: 0,3 %; 2014: 1,9 %). Diese deutliche Zunahme ist primär auf die erhöhten Investitionen in Wohnbauten zurückzuführen. Der Bereich der Ausrüstungsinvestitionen verzeichnete hingegen nur einen Zuwachs von 1,7 % (2015: 3,7 %, 2014: 5,5 %).

Die unsicheren und schwierigen außenwirtschaftlichen Verhältnisse haben das Wachstum des deutschen Außenhandels im Jahr 2016 moderat verringert. Insgesamt wurden dennoch 2,5 % mehr Waren und Dienstleistungen ausgeführt (2015: 5,2 %; 2014: 4,1 %). Die Importe verzeichneten sogar einen Zuwachs um 3,4 % (2015: 5,5 %; 2014: 4,0 %). Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2016 um durchschnittlich 0,5 % (2015: 0,3 %; 2014: 0,9 %). Maßgeblich für die weiterhin geringe Jahresteuerrate war erneut die Preisentwicklung der Energieprodukte, diese verbilligten sich um 5,4 % gegenüber dem Vorjahr (2015: -7,0 %; 2014: -2,1 %).

Für das Jahr 2017 erwarten die Bundesregierung sowie führende Wirtschaftsforschungsinstitute ein Wirtschaftswachstum in Deutschland in Höhe von etwa 1,4 %. Insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Immobilien wird das Wachstum im Baugewerbe und verwandten Branchen fördern.

2.2 | Regionale und branchenspezifische Faktoren

Durch die erfolgreiche demographische und konjunkturelle Entwicklung der Stadt Erfurt sind nachhaltige komfortable Rahmenbedingungen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft entstanden. Dies zeigt sich unter anderem in der stetigen Bevölkerungsentwicklung und einem positiven Trend am Arbeitsmarkt.

Zum Stichtag 31.12.2016 wohnten 211.590 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb des Stadtgebiets (2015: 210.271; 2014: 206.380). Die geringere Zunahme der Einwohner im Jahr 2016 resultiert aus dem Wegfall des Sondereffektes aus der zusätzlichen Aufnahme von Flüchtlingen und Asylbewerbern im Vorjahr (2015: 2.897). Langfristig betrachtet hat die Einwohnerzahl der Stadt Erfurt in den vergangenen 10 Jahren um 6,3 % zugenommen.

Auch im Jahr 2016 hat sich die Situation am Erfurter Arbeitsmarkt erneut positiv entwickelt und die Tendenz der vergangenen Jahre wiederum bestätigt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf die Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen, ist auf 7,5 % gesunken (2015: 8,0 %; 2014: 8,2 %). Im Jahresdurchschnitt waren somit etwa 8.142 Personen ohne Erwerbstätigkeit (2015: 8.605; 2014: 8.835). Zum 31.12.2016 schloss der Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenquote von 6,6 % ab (2015: 7,7 %; 2014: 7,7 %).

Die positiven Entwicklungen am Arbeitsmarkt werden dabei von einer weiteren Reduzierung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II begleitet. Zum 31.12.2016 verzeichnete die Stadt Erfurt noch 11.979 Bedarfsgemeinschaften (2015: 12.434; 2014: 12.761).

Die 215 Mitgliedsunternehmen des vtw., darunter 106 Wohnungsgenossenschaften, 55 kommunale Wohnungsgesellschaften mit insgesamt 268.000 bewirtschafteten Wohnungen in Thüringen, leisteten auch im Jahr 2016 einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Insgesamt investierten die Mitgliedsunternehmen des Verbands im Jahr 2015 etwa 366 Mio. € in ihre Bestände (2014: 343 Mio. €, 2013: 326 Mio. €). Für das Jahr 2017 sind sogar Gesamtinvestitionen von etwa 400 Mio. € geplant. Die Investitionstätigkeit ist von einem stetigen Aufwärtstrend gekennzeichnet.

In welcher Hinsicht der bestehende Trend durch die wachsenden technischen Anforderungen und der fortwährenden gesetzlichen Regulierungen der gesamten Immobilienwirtschaft nachteilig beeinflusst wird, bleibt abzuwarten. Die Wohnungswirtschaft sieht sich in den kommenden Jahren mit den Herausforderungen der anstehenden zweiten Sanierungswelle und der Folgen des demographischen Wandels konfrontiert. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Investitionsmaßnahmen könnten auf Basis der kumulierten Belastungen und einer nicht mehr darzustellenden Wirtschaftlichkeit blockiert werden.

Die günstigen Markt- und Rahmenbedingungen wirken sich positiv auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft aus, was sich an vielen Kennzahlen des Berichts ablesen lässt.

Gute regionale und Markt- und Rahmenbedingungen begünstigen Entwicklung der Genossenschaft

2.3 | Geschäftsverlauf

2.3.1 | Mitgliederentwicklung und Vertreterwahl 2016

Vertreterwahl 2016
als bedeutendes und
basisdemokratisches
Element der
Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2016 verzeichneten wir wiederum einen leichten Mitgliederzuwachs von 40 Mitgliedern. Dies spiegelt die positive Vermietungssituation auch bei der Mitgliederentwicklung wieder. 2016 konnten insgesamt 606 neue Mitglieder gewonnen werden und 566 Mitglieder haben die Genossenschaft wegen Kündigung oder anderer Auflösungsgründe verlassen. Somit beträgt die Mitgliederzahl unserer Genossenschaft zum Jahresende 8.317 (2015: 8.277).

Von besonderer Bedeutung im abgelaufenen Berichtsjahr war die alle fünf Jahre stattfindende und im Jahr 2016 durchgeführte Wahl der Vertreterversammlung als elementares Organ und wesentliches basisdemokratisches Element unserer Genossenschaft. Mit der Beschlussfassung zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 am 23. Juni 2016 endete satzungsgemäß die Amtszeit der im Jahr 2011 gewählten Vertreter unserer Genossenschaft. Somit war im Jahr 2016 eine Neuwahl der Vertreter zur Vertreterversammlung unserer Genossenschaft erforderlich, welche vom 29.02.2016 – 16.03.2016 durchgeführt wurde. Innerhalb von 9 Wahlvorstandssitzungen organisierte und begleitete der Wahlvorstand unserer Genossenschaft diese Wahl, dies zum überwiegenden Teil in ehrenamtlicher Arbeit. 8.252 wahlberechtigte Genossenschaftsmitglieder waren aufgerufen 94 neue Vertreter und 22 Ersatzvertreter per Briefwahl aus 149 Wahlvorschlägen zu wählen. Die durchschnittliche Wahlbeteiligung in allen 11 Wahlbezirken lag bei rund 34 Prozent. Die Amtszeit der neu gewählten Vertreter beginnt damit im Jahr 2016 und endet im Jahr 2021 mit der Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020.

2.3.2 | Wohnungsbestand und Verwaltung

Der am 31.12.2016 bewirtschaftete eigene Bestand der Genossenschaft gliedert sich wie folgt:

BESTANDSENTWICKLUNG	31.12.2016		31.12.2015	
Wohneinheiten	7.610	425.083,63 m ²	7.607	424.896,95 m ²
Gewerbeeinheiten	12	1.107,93 m ²	12	1.107,93 m ²
Geschäftsstelle	1	1.966,51 m ²	1	1.966,51 m ²
Garagen, Stellplätze, Sonstige Einheiten	1.044	4.577,31 m ²	1.028	4.277,31 m ²
Mieteinheiten gesamt	8.667	432.735,38 m²	8.648	432.248,70 m²

Außerdem verwaltet die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG 964 Wohnungen in 14 Wohneigentumsanlagen, davon 306 (Vorjahr: 309) in fremdem Eigentum. In allen Eigentümerversammlungen wurde der Genossenschaft als Verwalterin die Entlastung erteilt sowie die Wirtschaftspläne für 2017 bestätigt.

Die Wohnungsbau-
Genossenschaft
"Erfurt" eG bewirtschaftet
7.610 Wohnungen

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahresstichtag resultiert aus dem Ankauf von drei Wohnungen aus dem WEG-Bestand.

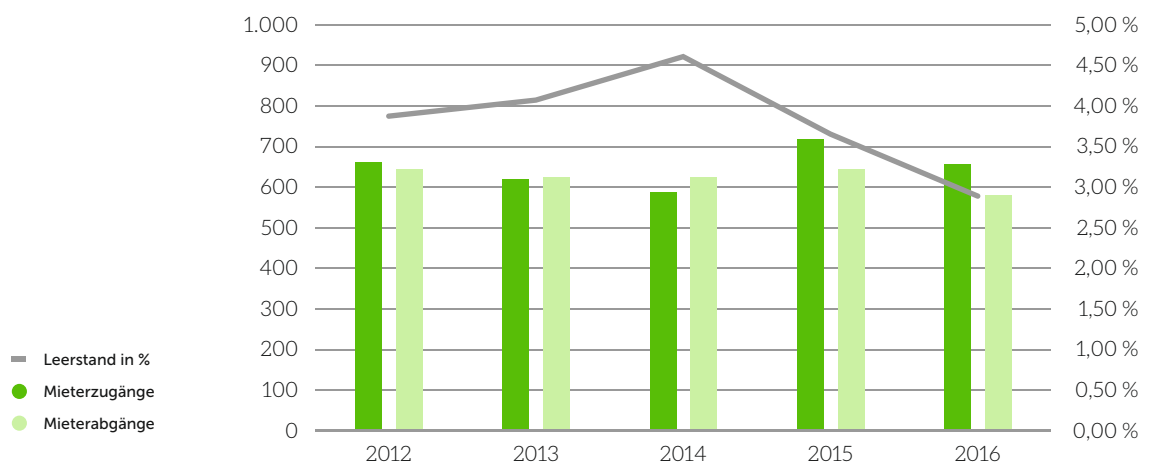
2.3.3 | Vermietungsgeschäft

Die Vermietungsquote konnte auch im Geschäftsjahr 2016 weiter verbessert werden

2016 ist es gelungen, den Vermietungsstand weiter zu erhöhen, so dass am Jahresende 2,86 % (2015: 3,68 %) der vermarktungsfähigen Wohnungen nicht vermietet waren. Die Vermietungsquote der Genossenschaft, bezogen auf den vermarktungsfähigen Bestand von 7.478 Wohnungen, verbesserte sich am 31.12.2016 auf 97,1 % (Vorjahr: 96,3 %) und liegt damit günstiger als für 2016 geplant. Zum Ende des Geschäftsjahres standen 214 Wohnungen (Vorjahr: 275) des tatsächlich nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestandes sowie 132 Wohnungen des stillgelegten Objektes Mainzer Straße 22 leer.

Im Jahr 2016 wurden 483 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr: 525) und 557 neue Verträge (Vorjahr: 600) abgeschlossen. Darüber hinaus fanden 94 Wohnungswechsel (Vorjahr: 116) innerhalb der Genossenschaft statt. Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand beträgt somit im Geschäftsjahr 7,8 % (Vorjahr: 8,6 %).

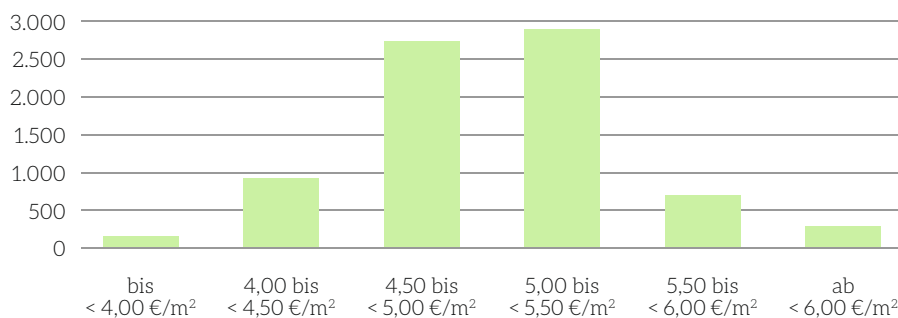
Vermietungsentwicklung



2.3.4 | Mieten

Das Sollmietenaufkommen im Jahr 2016 betrug 25.326 T€ und ist damit 1,2 % höher als im Vorjahr. Die Änderungen resultieren überwiegend aus turnusmäßigen Mietanpassungen auf Basis des aktuellen Mietspiegels der Stadt Erfurt sowie aus Erzielung marktgerechter Wohnungsmieten bei Neuvermietung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2016 bei 4,99 €/m² Wohnfläche pro Monat (Vorjahr: 4,93€/m² pro Monat). Entsprechend unserem Wohnungsangebot überwiegend im unteren bis mittleren Segment liegt die Spannbreite unserer durchschnittlichen Objektkaltmieten zwischen 4,23 €/m² und 6,23 €/m² Wohnfläche pro Monat sowie bei 9,02 €/m² Wohnfläche pro Monat für Neubauten. Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen belaufen sich 2016 auf 888 T€ und sind damit rund 18 % niedriger als noch im Vorjahr (1.086 T€).

Mietpreinsniveau der Wohnungen per 31.12.2016



Die Mietumsätze verbesserten sich somit auch durch die deutliche Reduzierung der Ausfälle wegen Leerstand. Die positive Mietentwicklung trägt zu einer weiteren Verstärkung der Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft bei.

2.3.5 | Betriebskosten

Die Umsätze der in 2016 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für die Abrechnungsperiode 2015 mit 10.525 T€ sind im Vergleich zum Vorjahr um etwa 2 % gestiegen. Dabei erhöhten sich die kalten Betriebskosten (+5,4 %) insbesondere durch gestiegene kommunale Gebühren. Die Reduzierung der Heizkosten (-2,6 %) beruht hingegen auf dem Einfluss positiver klimatischer Bedingungen und dem geringeren Energiebedarf aufgrund durchgeführter energetischer Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren. Die positive Vermietungsentwicklung bewirkte zudem eine weitere Verringerung der Erlösschmälerungen wegen Leerstand bei den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (-8,3 %).

Die angefallenen Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2016, die 2017 zur Abrechnung kommen, sind insgesamt wiederum gestiegen. Die positiven Effekte der rückläufigen Entwicklung bei den Heizkosten (energetische Sanierung, milde Temperaturen, Verhandlungen mit Energieversorgern) werden durch die überproportionalen Kostensteigerungen bei den Betriebskosten, hier maßgeblich durch Erhöhung der Grundsteuer und die weitere Anpassung der Mindestlöhne bei den Dienstleistern sowie durch die gesetzlich veranlassten laufenden Kosten für den erstmaligen Einbau von Funkrauchwarnmeldern überlagert. Den umlagefähigen Kosten von 11.065 T€ (Vorjahr: 10.554 T€) stehen geleistete Vorauszahlungen von insgesamt 11.216 T€ gegenüber.

2.3.6 | Forderungen aus Mietumsätzen

Zum Stichtag belaufen sich die Forderungen aus Mieten und Umlagen auf 60 T€ (Vorjahr: 81 T€). Davon wurden 10 T€ entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften einzelwertberichtigt. Die gesamten realisierbaren offenen Forderungen aus Vermietung werden in der Bilanz mit 68 T€ (Vorjahr: 90 T€) ausgewiesen. Das entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 24 % und einem prozentualen Anteil bezogen auf die Gesamtumsätze aus der Hausbewirtschaftung zum Stichtag von 0,20 %. Dies ist Ausdruck einer überwiegend sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter, aber auch das Ergebnis einer effizienten und konsequenten Bearbeitung sowie verstärkter präventiver Betreuung in Kombination mit individueller Mietschuldnerberatung innerhalb unseres Mahn- und Klagewesens. Dennoch war im Berichtsjahr die Erhebung von 19 Räumungs- und/oder Zahlungsklagen notwendig. Darüber hinaus mussten 36 fristlose Kündigungen von Mietverhältnissen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen sowie 21 gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet werden.

Die Mietforderungen
bleiben weiterhin
auf einem sehr
niedrigen Niveau

2.3.7 | Investitionen in den Wohnungsbestand

Im zurückliegenden Jahr wurden wiederum zahlreiche Einzelmodernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die umfangreichen Investitionen in die Wohnungsbestände mit 10,3 Mio. € bewegen sich dabei im Rahmen der Langfristplanung entsprechend den strategischen Zielen der Genossenschaft. Dabei galt das diesjährige Augenmerk insbesondere der energetischen Sanierung im Bereich Berliner Straße sowie der Elektrosanierung in der Warschauer Straße.

2016 wurden über 10 Mio. € in die Wohnungsbestände der Genossenschaft investiert

Diese Investitionssumme verteilt sich dabei auf laufende Instandhaltung, Reparaturen sowie Not- und Havariedienst mit 1,5 Mio. €, auf größere Einzelmodernisierungsmaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen im Bestand mit 4,9 Mio. € und auf nachhaltige Wohnungsherrichtungen im Rahmen von Neuvermietungen mit 3,9 Mio. €.

Entsprechend der Umsetzung des langfristigen Investitionsplans wurden im Berichtsjahr folgende Baumaßnahmen größeren Umfangs vorgenommen:

- Berliner Straße 54–108; 1.930,3 T€ für WDVS-Fassade und Dachsanierung, Erneuerung der Elektroanlagen
- Warschauer Straße 1–3; 1.355,1 T€ für Erneuerung der Elektroanlage, Aufzüge, Brandschutzmaßnahmen
- Wohngebäude im Hanseviertel, Gerhardt-Hauptmann-Straße 23–25, Wilhelm-Külz-Straße 18/19; 466,1 T€ für Erneuerung der Gasheizzentralen
- Hanoier Straße 1–3; 382,3 T€ für Dachsanierung, Renovierung öffentliche Bereiche und Conciergeanlage.

INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS-, UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN	2016	2015
Kosten Modernisierung/Instandsetzung	8.798,3 T€	7.353,7 T€
Kosten laufende Instandhaltung	1.520,0 T€	1.606,8 T€
Summe Baukosten	10.318,3 T€	8.960,5 T€
davon nachträgliche Herstellungskosten	-4.707,7 T€	-2.690,5 T€
Summe Aufwendungen	5.610,6 T€	6.270,0 T€

2.3.8 | Personal

Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG beschäftigt zum Jahresende neben zwei hauptamtlichen Vorständen 58 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 59 Mitarbeiter/innen). Die Tradition der Ausbildung junger Menschen im Unternehmen wurde ebenfalls fortgesetzt. So absolvieren zurzeit sechs junge Menschen ihre Ausbildung bzw. ihr Praktikum in der Genossenschaft. Zwei Auszubildende wurden im Berichtsjahr nach erfolgreicher Prüfung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau im Anschluss an ihre Ausbildung in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Um die Qualifikation und Kenntnisse der Beschäftigten gezielt weiterzuentwickeln und damit die Zukunftsorientierung unserer Genossenschaft in allen Unternehmensbereichen langfristig sicherzustellen investierte die Genossenschaft im vergangenen Jahr rund 38 T€ in anspruchsvolle Weiterbildungsangebote.

Für zwei Mitarbeiter/innen der Genossenschaft bestehen Altersteilzeitvereinbarungen nach dem sogenannten Blockmodell gemäß Altersteilzeitgesetz. Zum Ende des Geschäftsjahres befanden sich beide in der Freistellungsphase. Eine weitere Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.

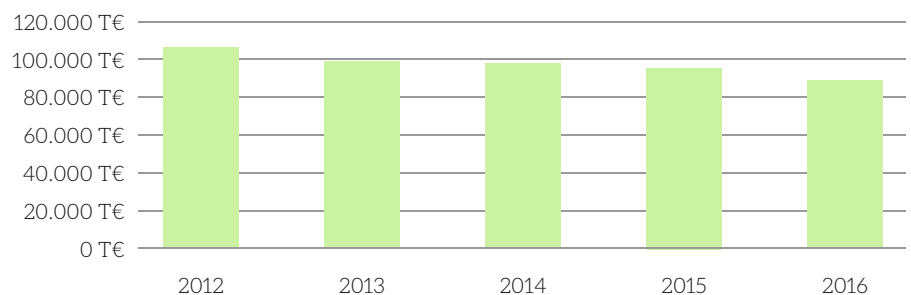
2.3.9 | Darlehensentwicklung

Konsequenter Abbau der Darlehensverbindlichkeiten wurde fortgesetzt

Die bestehenden Kredite wurden im Geschäftsjahr 2016 planmäßig mit insgesamt 6,3 Mio. € getilgt. Mit dem Ziel der weiteren Entschuldung der Genossenschaft erfolgten im vergangenen Jahr knapp 1,4 Mio. € zusätzliche Sondertilgungen zum Zinsauslauf einzelner Darlehen. Die Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 8,1 % und betragen zum Bilanzstichtag 31.12.2016 87,4 Mio. € (Vorjahr: 95,1 Mio. €). Im Rahmen des strategischen Finanzmanagements sind bereits für Darlehen mit Zinsbindungsaufläufen der Jahre 2017–2018 Anschlusskonditionen durch Forwardverträge vereinbart. Die Zinszahlungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3,4 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €) Dies entspricht einer Reduzierung um fast 10 % und einer durchschnittlichen Zinsbelastung des Geschäftsjahres 2016 von 3,8 % bezogen auf den durchschnittlichen Darlehensbestand.

Die professionelle und zielgerichtete Steuerung unseres Darlehensportfolios wurde wiederum durch die sehr guten Ratingbewertungen unserer Hauptgläubigerbanken im abgelaufenen Geschäftsjahr bestätigt.

Darlehensverbindlichkeiten per 31.12.2016



2.3.10 | Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH

Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG besitzt eine Tochtergesellschaft mit 100 %-iger Beteiligung. Die Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH sichert zunächst für ca. 3.000 Wohnungen im Bestand die künftige Versorgung mit Breitbandkabeldienstleistungen über ein eigenes modernes Glasfasernetz. Perspektivisch ist für alle derzeit noch nicht versorgten Wohnungen die schrittweise Umsetzung dieses Versorgungsmodel in den Folgejahren angedacht. Das ermöglicht in Zukunft auch die Nutzung weiterer wohnungsnaher Dienstleistungen.

2.3.11 | Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement

Gemäß der genossenschaftlichen Idee der solidarischen Selbsthilfe und der Förderung der Gemeinschaft steht unseren Mitgliedern neben der qualitativ hochwertigen Wohnungsversorgung sowie nachhaltigen Bewirtschaftung und Erhaltung des Wohnungsbestandes ein breites Service-Angebot als erweiterte Mitgliederbetreuung zur Verfügung. So fanden im Jahr 2016 wiederum eine Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen statt, wie zum Beispiel das 10. Familienfest des Regionalverbundes oder das egapark-Festwochenende für unsere Mitglieder. In unseren 8 Nachbarschaftstreffs und unserer Spielwohnung „Spatzennest“ wurden im Jahr 2016 über 600 Veranstaltungen organisiert und durchgeführt. Rund 5.300 Besucher zeugen von großer Beständigkeit und rechtfertigen den hohen, engagierten Aufwand, der hierfür notwendig ist und gemeinsam mit unserem Partner MitMenschen e. V. sowie vielen ehrenamtlichen Helfern bewerkstelligt wird.

Soziales Engagement als wesentlicher Bestandteil unserer genossenschaftlichen Arbeit

Weitere Elemente der erweiterten Mitgliederbetreuung beinhalten die Nutzung von Gästewohnungen, der bundesweite genossenschaftliche Gästewohnungstauschring, unsere Genossenschafts-card sowie die koordinierten Dienstleistungen in den etablierten Conciergeanlagen in unseren Großwohnanlagen.

Darüber hinaus besteht in allen Quartieren, in denen unsere Genossenschaft vertreten ist, eine enge Kooperation und ein intensiver Austausch mit den ansässigen Institutionen, anderen Vereinen, aktiven Gremien, Ortsteilräten und sozialen Einrichtungen. Dies dient zum einen einer besseren Vernetzung der verschiedenen Angebote und zum anderen einer deutlich verbesserten Darstellung unseres Engagements nach außen. Aber auch das „gemeinsam“ ist ein wichtiger Anspruch, den unsere Genossenschaft verfolgt und für viele unserer Mitglieder zu einem wichtigen Bestandteil ihres Alltags geworden ist.

2.4 | Lage des Unternehmens

2.4.1 | Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 ist, wie schon die letzten Jahre, für die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG wiederum sehr erfolgreich verlaufen. Mit einem Jahresergebnis von 4,7 Mio. € (2015: 4,9 Mio. €) lag das Ergebnis über dem geplanten Zielwert. Der Jahresüberschuss 2016 setzt sich nach betriebswirtschaftlichen Ergebnisbereichen wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	31.12.2016	31.12.2015	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.048,9 T€	34.289,2 T€	759,7 T€
Bestandsveränderungen	510,6 T€	220,1 T€	290,5 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	274,5 T€	354,0 T€	-79,5 T€
Summe Erträge	35.834,0 T€	34.863,3 T€	970,7 T€
Betriebskosten und Grundsteuern	12.044,3 T€	11.499,1 T€	545,2 T€
Instandhaltungskosten/Erhaltungsaufwand	5.610,6 T€	6.270,1 T€	-659,5 T€
Personalaufwand	3.655,3 T€	3.539,3 T€	116,0 T€
Abschreibungen	5.560,8 T€	5.444,8 T€	116,0 T€
Sonstige Aufwendungen	1.241,4 T€	1.229,8 T€	11,6 T€
Zinsaufwendungen für Darlehen	3.444,8 T€	3.819,9 T€	-375,1 T€
Summe Aufwendungen	31.557,2 T€	31.803,0 T€	-245,8 T€
Betriebsergebnis	4.276,8 T€	3.060,3 T€	1.216,5 T€
Zins-/Beteiligungsergebnis	320,4 T€	215,0 T€	105,4 T€
Neutrales Ergebnis	117,7 T€	1.584,4 T€	-1.466,7 T€
Jahresergebnis	4.714,9 T€	4.859,7 T€	-144,8 T€

Das Betriebsergebnis für das Jahr 2016 schließt mit einem Überschuss von 4,3 Mio. € (2015: Überschuss 3,1 Mio. €) ab. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert zum Einen hauptsächlich aus gestiegenen Sollmieten und rückläufigen Erlösschmälerungen und damit aus insgesamt 0,5 Mio. € höheren Istmieten (+2,1 %).

Zum Anderen führten die mit 5,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr geringeren Instandhaltungskosten (2015: 6,3 Mio. €) ebenfalls zur Ergebnisverbesserung. Die Zinsaufwendungen verminderten sich auf 3,4 Mio. € (2015: 3,8 Mio. €) aufgrund der fortlaufenden Entschuldung sowie günstiger Konditionen bei Darlehensprolongationen. Die Zinsquote beläuft sich damit auf 14,1 % (2015: 16,0 %). Die Kapitaldienstquote erhöhte sich marginal auf 39,8 % (2015: 39,3 %).

Dem gegenüber stehen Kostensteigerungen im Personalaufwand aufgrund tariflicher Anpassungen und aus der ganzjährigen Auswirkung von Personalveränderungen des Vorjahres. Die gestiegenen planmäßigen Abschreibungen sind auf die Zugänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen und im Sachanlagevermögen zurückzuführen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis beträgt zum Bilanzstichtag 0,3 Mio. € (2015: 0,2 Mio. €). Das Ergebnis setzt sich vor allem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen zusammen.

Das Neutrale Ergebnis mit 0,1 Mio. € (2015: 1,6 Mio. €) wird im Wesentlichen von außerplanmäßigen Abschreibungen (0,1 Mio. €) bei einem Grundstück aufgrund eines bereits notariell vereinbarten Grundstücksgeschäfts des Jahres 2017 beeinflusst sowie von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. €) und von Zuführungen zu Rückstellungen für Prozesskosten/-risiken (0,1 Mio. €).

2.4.2 | Finanzlage

Über die Finanzlage, die Herkunft sowie die Verwendung der Finanzmittel der Genossenschaft gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 Auskunft:

Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit weiter angestiegen, auf nunmehr 13,1 Mio. €

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2016	2015
Jahresergebnis	4.714,9 T€	4.859,7 T€
+ Abschreibungen	5.663,0 T€	5.547,8 T€
- Zuschreibungen*	-41,1 T€	-1.759,7 T€
- sonstige a.o. Erträge/Aufwendungen	-10,3 T€	197,3 T€
Cashflow	10.326,5 T€	8.845,1 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.136,9 T€	9.936,6 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.067,6 T€	-4.394,8 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.980,8 T€	-7.872,0 T€
Veränderung des liquiden Vermögens	-2.911,5 T€	-2.330,2 T€

*2016: auf Wertpapiere vor Umgliederung ins Anlagevermögen (Vorjahr: auf Grundstücke)

Für das Geschäftsjahr 2016 wird ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 13,2 Mio. € ausgewiesen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (-6,1 Mio. €) setzt sich insbesondere aus den Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und Finanzanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände (6,2 Mio. €) sowie aus den Einzahlungen aus Beteiligungserträgen bzw. Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (0,1 Mio. €) zusammen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-10,0 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen (6,3 Mio. €), Sondertilgungen (1,4 Mio. €), den Zinsaufwendungen (3,4 Mio. €), den Veränderungen der Wertpapiere im Umlaufvermögen (1,0 Mio. €) sowie den Einzahlungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen (0,1 Mio. €).

Insgesamt wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (-6,1 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (-10,0 Mio. €) aus den Mittelzuflüssen der laufenden Geschäftstätigkeit (13,2 Mio. €) sowie aus dem liquiden Vermögen (-2,9 Mio. €) finanziert.

Für die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt sich folgende Entwicklung:

KAPITALFLUSSRECHNUNG Wohnungswirtschaftliche Darstellung	2016	2015
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.136,9 T€	9.936,6 T€
- Zinsaufwendungen	-3.444,8 T€	-3.819,9 T€
- planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	-6.279,9 T€	-5.578,6 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	3.412,2 T€	538,1 T€

Zahlungsfähigkeit der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG zu jeder Zeit sichergestellt

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (13,2 Mio. €) reichte im Geschäftsjahr 2016 aus, um die Zinsaufwendungen (3,4 Mio. €) und die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (6,3 Mio. €) zu decken. Darüber hinaus verbleibt ein Cashflow-Überschuss von 3,4 Mio. €.

Die Finanzlage der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG ist geordnet. Zu jeder Zeit war sichergestellt, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes erforderlichen finanziellen Ressourcen und der Eigenmittelanteil für Investitionen zur Verfügung standen und somit alle finanziellen Verpflichtungen fristgerecht beglichen werden konnten.

2.4.3 | Vermögenlage

Die folgende Übersicht zur Vermögenlage zeigt die einzelnen Vermögens- und Schuldposten nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten:

STRUKTURBILANZ		31.12.2016		31.12.2015	
Anlagevermögen		204.574,9 T€	87,3 %	202.162,0 T€	85,3 %
Umlaufvermögen	Vorratsvermögen	12.200,0 T€	5,2 %	11.690,7 T€	4,9 %
	Forderungen, sonstige Aktiva und Bausparguthaben	3.361,1 T€	1,5 %	3.335,2 T€	1,4 %
	Wertpapiere	0,0 T€	0,0 %	2.958,9 T€	1,2 %
	Flüssige Mittel*	14.092,0 T€	6,0 %	17.003,5 T€	7,2 %
Vermögen insgesamt		234.228,0 T€	100,0 %	237.150,3 T€	100,0 %
Eigenkapital		129.931,0 T€	55,5 %	125.174,9 T€	52,8 %
Fremdkapital	kurzfristig	14.181,9 T€	6,1 %	14.198,2 T€	6,0 %
	langfristig	87.378,7 T€	37,3 %	95.080,8 T€	40,1 %
Rückstellungen	kurzfristig	2.556,3 T€	1,0 %	2.515,6 T€	1,0 %
	langfristig	180,1 T€	0,1 %	180,8 T€	0,1 %
Kapital insgesamt		234.228,0 T€	100,0 %	237.150,3 T€	100,0 %

* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Auf der Vermögensseite führten Investitionen in das Anlagevermögen (4,9 Mio. €), der Erwerb von Wertpapieren des Anlagevermögens (1,0 Mio. €) sowie der Erwerb von Objekten (0,3 Mio. €) zu einer Erhöhung des Anlagevermögens. Dem gegenüber stehen planmäßige (5,6 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (0,1 Mio. €). Die Erhöhung des Vorratsvermögens korrespondiert mit der Kostenentwicklung im Bereich der Betriebskosten und Grundsteuern.

Langfristiges Vermögen ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital und Fremdkapital finanziert

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens verminderten sich durch Emittenten-Kündigung eines Wertpapiers und durch bilanzielle Umgliederung der verbleibenden zwei Wertpapieranlagen in das Anlagevermögen. Die Finanzierung der Investitionen und der Instandhaltungsmaßnahmen, die überwiegend aus Eigenmitteln erfolgte, führte zu einer planmäßigen Verringerung der liquiden Mittel.

Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital insbesondere der Jahresüberschuss wider. Zum 31.12.2016 beträgt die Eigenkapitalquote 55,5 % (2015: 52,8 %). Die langfristigen Fremdmittel verminderten sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen (insgesamt 7,7 Mio. €).

Die Vermögenlage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (204,6 Mio. €) der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (129,9 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (87,4 Mio. €) finanziert. Zum Bilanzstichtag besteht eine Kapitalreserve von 12,7 Mio. €.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum Bilanzstichtag 106,5 % (2015: 109,2 %). Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude, ohne Berücksichtigung des stillgelegten Objekts Mainzer Straße 22, liegen bei rund 462 €/m² (2015: 464 €/m²) Wohn- und Nutzfläche. Die hierauf anzurechnende Objektverschuldung beträgt rund 209 €/m² (2015: 227 €/m²) Wohn- und Nutzfläche.

3

Prognosebericht

Grundsätzlich erwarten wir auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation, wie sie sich in Erfurt seit einigen Jahren zeigt. Die Genossenschaft wird von den insgesamt strukturell günstigen Angebots- und Nachfragekonstellationen für Vermieter in einem attraktiven Wohnungsmarkt in Erfurt weiter profitieren. Die günstigen Prognosen für die Unternehmensentwicklung der Genossenschaft leiten sich dabei unmittelbar von der sehr guten Entwicklung der Landeshauptstadt ab. Erfurt befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs und die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Attraktivität wird auch in Zukunft Fach- und Führungskräfte anziehen. Großprojekte wie der Ausbau des Hauptbahnhofs bis 2017 zu einem der wichtigsten ICE-Drehkreuze in Deutschland oder die Bundesgartenschau 2021 sind Vorboten einer fortgesetzt positiven Entwicklung der Stadt Erfurt. Die über 14.000 Unternehmen in den Erfurter Gewerbegebieten, Gewerbeparks und Gewerbeimmobilien haben einen attraktiven Unternehmensstandort gefunden und beschäftigen gut 140.000 Mitarbeiter. Dies ist Garant für eine stabile und tendenziell wachsende Bevölkerung.

Positive wirtschaftliche
Entwicklung der
Genossenschaft wird
auch künftig erwartet

Für die kommenden Geschäftsjahre rechnet die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG daher mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten auf dem Wohnungsmarkt von Erfurt. Es ist somit für die nächsten beiden Jahre von einer leichten Verbesserung der Vermietungssituation auszugehen. Sollte die prognostizierte demografische Fluktuation entsprechend unserer Langfristplanung zutreffen, ist bis 2026 eine stabile Vermietungsquote zwischen 95,7 % und 97,2 % wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund erwarten wir auch für die nächsten Jahre weiter steigende Mieteinnahmen und damit stabile Mietumsätze (2017: 24,8 Mio. €; 2018: 24,9 Mio. €). Aufgrund moderater Mietzuwächse im Rahmen von planmäßigen Mieterhöhungen, im Zuge von Baumaßnahmen und durch Neuvermietungen wird die durchschnittliche Sollmiete 2017 voraussichtlich bei 5,03 €/m² Wohnfläche liegen.

Die Investitionstätigkeit wird auch in den Folgejahren auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die geplanten Investitionen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung für 2017 belaufen sich auf rund 12,7 Mio. € (2018: 8,5 Mio. €). Davon werden ca. 6,4 Mio. € aktivierungspflichtig sein. Die energetische Verbesserung und Sicherheit der Gebäude nimmt dabei weiterhin einen hohen Stellenwert in der Unternehmenspolitik ein. Deshalb werden die Instandsetzungsmaßnahmen zur Sanierung der Fassaden, elektrischen Anlagen und für brandschutzrelevante Maßnahmen entsprechend der Unternehmensplanung kontinuierlich umgesetzt.

Die für die Investitionen geplante Fremdmittelaufnahme für das Jahr 2017 beträgt 1,4 Mio. €. Unser strategisches Ziel, die bestehenden Fremdverbindlichkeiten in den nächsten Jahren verstärkt weiter abzubauen, werden wir weiter verfolgen. Laut Planungsrechnung 2017 sind rund 6,8 Mio. € planmäßige Tilgungen und Sondertilgen von rund 1,4 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit auf 81,8 Mio. € weiter sinken und der absolute Zinsaufwand wird sich von 3,5 Mio. € auf knapp unter 3,0 Mio. € reduzieren.

Schwerpunkt im Bereich der Verwaltung wird 2017 die Umstellung auf ein neues und effizienteres ERP-System und die damit verbundene Neugestaltung der Arbeits- und Prozessabläufe sein. Es stehen umfangreiche Schulungs- und Coaching-Maßnahmen für die Mitarbeiter auf der Agenda, um einen möglichst störungsfreien Umstieg zu gewährleisten. Mit dem neuen modernen System schaffen wir die notwendigen Voraussetzungen, für die kommenden Herausforderungen des digitalen Zeitalters gut gerüstet zu sein.

Weichenstellung für
die kommenden
Herausforderungen des
digitalen Zeitalters

Im Geschäftsjahr 2017 erwartet die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG wiederum ein nachhaltig positives Jahresergebnis in Höhe von rund 4,1 Mio. €. (Vorjahr: 4,7 Mio. €).

Die Finanzplanung zeigt ungeachtet des investiv bedingten Liquiditätsabbaus, eine unverändert positive gesicherte Liquidität. Negative Beeinträchtigungen bei der Entwicklung unserer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Aktuell beschäftigt sich die Genossenschaft mit der künftigen Objektentwicklung des derzeit stillgelegten Objektes Mainzer Straße 22. Nach Abschluss der derzeit laufenden Prüfungen zur konzeptionellen Nutzung, aller relevanten wirtschaftlichen und finanziellen Parameter sowie den entsprechend notwendigen Gremien-Entscheidungen, sind daher bei einem möglichen Projektstart im Jahr 2017 die vorgenannten Planwerte 2017 und fortfolgend zu aktualisieren.

4

Chancen- und Risikobericht

4.1 | Chancen- und Risikomanagement

Risikomanagement,
ein Kernelement
zur Sicherung der
wirtschaftlichen Stabilität

Der Erfolg der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG wird wesentlich durch das Erkennen und einen bewussten Umgang mit den Chancen und Risiken der unternehmerischen Tätigkeit beeinflusst. Ein wirksames Risikomanagement ist somit ein Kernelement für die langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft und deren erfolgreiche Weiterentwicklung in der Zukunft. Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben den internen Kontrollen, dem regelmäßigem Berichtswesen, einer langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Die Risikoberichterstattung als Bestandteil des Risikomanagements wird laufend an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Die Genossenschaft beobachtet und analysiert u. a. regelmäßig die Entwicklung der wichtigsten demografischen Faktoren am Erfurter Wohnungsmarkt. Darüber hinaus werden die Entwicklungen auf den Finanz- und Kapitalmärkten genau verfolgt.

4.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft ersichtlich. Die relevanten Risiken zur Umsetzung der kurzfristigen operativen oder langfristigen strategischen Ziele stellen sich wie folgt dar:

- Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarktes, hinsichtlich Bevölkerung und demografischer Veränderungen
- Entwicklungen an den Finanz- und Kapitalmärkten und künftige Finanzierungsbedingungen (z. B. Zinsänderungen)
- Politisch veranlasste Rahmenbedingungen (wie z. B. Mietspiegel, Regelungen zur Wohnunterkunftskostenübernahme)
- Gesetzliche Vorschriften (z. B. Mietpreisbremse, Mindestlohn)
- Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten aus dem Eigentum an den Gebäuden und Wohnungen (z. B. Einbau Rauchwarnmelder)
- Allgemeine Preisentwicklungen (z. B. bei Baukosten, Betriebs- und Heizkosten).

4.3 | Chancen der künftigen Entwicklung

Wir gehen davon aus, dass sich die Genossenschaft im Wettbewerb weiter behaupten und von den Chancen auf dem Wohnungsmarkt partizipieren wird. Dabei gilt es, auf dem Erreichten aufzubauen und das Kerngeschäft an die künftigen großen Herausforderungen, insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel und die steigenden Anforderungen an einen bedarfsgerechten Wohnungsbestand anzupassen. Ziel und Aufgabe zugleich ist dabei weiterhin die Bezahlbarkeit des Wohnens bei Kostendeckung zu sichern. Im Einzelnen ergeben sich für die Genossenschaft vor allem positive Entwicklungspotentiale aus:

Demografische
Entwicklung als Chance
und Aufgabe zukunfts-
fähigen Wohnens

- der Zunahme der Bevölkerung der Stadt Erfurt und deren Auswirkungen auf die Nachfragesituation des Erfurter Wohnungsmarktes
- dem Wachstumsstandort Erfurt als Landeshauptstadt, einem attraktivem Wirtschafts- und Logistikstandort für Unternehmen und qualifizierte Arbeitskräfte
- den Entwicklungsmöglichkeiten zukunftsfähiger und bedarfsgerechter Wohnformen in verschiedenen Segmenten und Stadtteilen des Wohnungsmarktes
- der Weiterentwicklung und Verbesserung wohnbegleitender Service- und Dienstleistungen
- einer effizienteren Gestaltung verwaltungsinterner Prozessabläufe
- der weiteren Optimierung des Finanzierungs- und Zinsgeschäfts.

4.4 | Gesamtrisikobewertung

In der Gesamtbeurteilung der Erkenntnisse aus dem Risikomanagement sowie aus der Langfristplanung mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2026 sind derzeit keine hinreichend wahrscheinlichen Risiken oder Risikokombinationen zu erkennen, die den Bestand der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG gefährden oder einen wesentlichen abweichenden Einfluss auf die geplante Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben können.

5

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Keine negativen Auswirkungen durch Finanz- und Liquiditätsrisiken künftig zu erwarten

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten der Genossenschaft zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Verbindlichkeiten, Forderungen und Guthaben bei Finanzinstituten. Finanzielle Verbindlichkeiten bestehen hauptsächlich aus dem branchentypisch hohen Anteil der Fremdfinanzierung, Forderungen existieren überwiegend aus den periodisch anfallenden Mieteinnahmen und dem laufenden Geschäftsbetrieb.

Die Genossenschaft ist Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Überwachung und Steuerung dieser Risiken erfolgt im Rahmen des Finanz- und Risikomanagements durch mehrjährige Finanzplanung und regelmäßige kurzfristige Liquiditätsvorschau. Damit wird gewährleistet, dass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen kann. Zur Minimierung des Ausfallrisikos von Forderungen aus Mieteinnahmen verfügt die Genossenschaft über ein aktives und effizientes Forderungsmanagement.

Ein wesentliches Zinsänderungsrisiko ist zurzeit für uns nicht erkennbar. Zudem wird durch den Abschluss von branchentypischen Festzinsvereinbarungen mit einer Restlaufzeit von 4–10 Jahren dem Risiko aus Zinsänderungen begegnet. Darüber hinaus sorgen regelmäßige Absicherungen mit günstigen Forward Konditionen und einem Vorlauf von bis zu zwei Jahren sowie ein bestehender Zinsswap für hohe Planungssicherheit. Dem Zinsswap liegt dabei ein fristenkongruenter Darlehensvertrag mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde.

Etwaige Liquiditätsengpässe sind aufgrund des Guthabenbestandes mittelfristig nicht zu erwarten. Das Risiko bei der Anlage von Liquiditätsreserven wird grundsätzlich als gering eingeschätzt, da wir in Übereinstimmung mit der Unternehmensstrategie und den internen Anlagerichtlinien grundsätzlich eine konservative Anlagepolitik verfolgen und im Wesentlichen mit Geschäftsbanken mit ausgezeichneter Bonität zusammenarbeiten.


Für die Zukunft sieht sich die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG mit ihren kompetenten, motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gut aufgestellt und gerüstet, um die bevorstehenden Herausforderungen der künftigen Entwicklungen zu meistern. Unser genossenschaftliches Geschäftsziel bleibt die Erhaltung, weitere Modernisierung und serviceorientierte Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände sowie die Intensivierung der Betreuung unserer Mitglieder. Dabei sehen wir uns auch künftig als zuverlässiger, seriöser und solider Partner, vor allem für unsere Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Geschäftspartner.

Erfurt, 07. April 2017
Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

Der Vorstand



Petra Brunke
Vorstand Finanzen



Matthias Kittel
Vorstand Technik





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

1 Gewinn- und Verlustrechnung	25
2 Bilanz zum 31. Dezember 2016	26
3 Anhang zum Jahresabschluss 2016	28
4 Bestätigungsvermerk	39

1

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2016	2015
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	35.048.946,14 €		34.289.168,32 €
aus Betreuungstätigkeit	92.516,55 €		100.495,84 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.407,15 €	35.228.869,84 €	57.367,45 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		510.564,52 €	220.059,58 €
Sonstige betriebliche Erträge		581.012,66 €	2.352.424,27 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.744.545,52 €		16.956.782,81 €
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	68.280,64 €	16.812.826,16 €	58.379,77 €
Rohergebnis		19.507.620,86 €	20.004.352,88 €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.049.622,24 €		2.934.438,68 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 19.907,44 € (Vorjahr: 35.278,68 €)	567.064,44 €	3.616.686,68 €	570.887,03 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.662.995,35 €	5.547.759,71 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.395.935,74 €	1.638.781,84 €
Erträge aus Beteiligungen		41.000,00 €	43.961,89 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 31.650,76 €		45.638,26 €	0,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 2.281,00 € (Vorjahr: 1.631,00 €)		196.757,69 €	178.546,72 €
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00 €	1.100,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 16.432,00 € (Vorjahr: 48.630,00 €)		3.462.684,04 €	3.868.510,74 €
Ergebnis nach Steuern		5.652.715,00 €	5.665.383,49 €
Sonstige Steuern		937.801,17 €	805.652,86 €
Jahresüberschuss		4.714.913,83 €	4.859.730,63 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.714.913,83 €	4.859.730,63 €
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00 €	0,00 €

2

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA		31.12.2016	31.12.2015
A	ANLAGEVERMÖGEN		
I	Immaterielle Vermögensgegenstände	371.836,00 €	382.365,00 €
II	Sachanlagen		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	191.100.332,20 €	191.799.186,96 €
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.449.121,92 €	2.429.591,31 €
	Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	5.523.313,10 €
	Bauten auf fremden Grundstücken	363,67 €	522,98 €
	Geschäftsausstattung	286.459,96 €	301.218,96 €
	Anlagen im Bau	325.891,61 €	84.955,00 €
	Bauvorbereitungskosten	40.174,01 €	199.725.656,47 €
III	Finanzanlagen		
	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	25.000,00 €
	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	893.070,76 €	980.000,00 €
	Beteiligungen	219.450,00 €	219.450,00 €
	Wertpapiere des Anlagevermögens	3.339.885,00 €	4.477.405,76 €
	Anlagevermögen insgesamt	204.574.898,23 €	202.161.963,31 €
B	UMLAUFVERMÖGEN		
I	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
	Unfertige Leistungen	11.064.811,96 €	10.554.247,44 €
	Geleistete Anzahlungen	1.135.154,28 €	1.136.486,71 €
II	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Vermietung	68.465,93 €	90.091,29 €
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	812,85 €	162,50 €
	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.702,00 €	18.006,29 €
	Sonstige Vermögensgegenstände	3.263.283,28 €	3.350.264,06 €
III	Wertpapiere	0,00 €	2.958.900,00 €
IV	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.028.148,56 €	16.979.334,00 €
	Bausparguthaben	10.840,18 €	14.038.988,74 €
C	AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	63.924,00 €	24.216,00 €
	BILANZSUMME	234.228.041,27 €	237.150.288,11 €

PASSIVA		31.12.2016	31.12.2015
A	EIGENKAPITAL		
I	Geschäftsguthaben		
	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	405.320,00 €	383.700,00 €
	Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.349.528,70 €	7.323.338,45 €
	Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.650,00 €	3.900,00 €
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 32.686,20 € (Vorjahr: 21.001,55 €)	7.759.498,70 €	
II	Kapitalrücklage	936.532,26 €	921.507,26 €
III	Ergebnisrücklagen		
	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	56.572.999,76 €
	Gesetzliche Rücklage	33.987.076,46 €	33.515.585,08 €
	Andere Ergebnisrücklagen	31.084.949,50 €	26.841.527,05 €
IV	Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
	Jahresüberschuss	4.714.913,83 €	4.859.730,63 €
	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-4.714.913,83 €	-4.859.730,63 €
	Eigenkapital insgesamt	130.341.056,68 €	125.562.557,60 €
B	RÜCKSTELLUNGEN		
	Rückstellungen für Pensionen	180.111,12 €	180.802,47 €
	Sonstige Rückstellungen	2.556.241,48 €	2.515.570,00 €
C	VERBINDLICHKEITEN		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.504.389,78 €	95.140.515,83 €
	Erhaltene Anzahlungen	11.218.696,89 €	11.317.422,02 €
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	162.543,60 €	170.341,13 €
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.914.231,22 €	1.935.641,98 €
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	214,16 €	144.299,68 €
	Sonstige Verbindlichkeiten	325.352,45 €	178.484,64 €
	davon aus Steuern 71.894,79 € (Vorjahr: 40.425,20 €)		
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.284,90 € (Vorjahr: 7.798,59 €)		
D	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	25.203,89 €	4652,76 €
	BILANZSUMME	234.228.041,27 €	237.150.288,11 €

3

Anhang zum Jahresabschluss 2016

A | Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG hat ihren Sitz in Erfurt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Registergericht Jena unter der Registernummer GnR 100097.

Der Jahresabschluss wurde für das Geschäftsjahr 2016 nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) §§ 242 ff in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG), den einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften sowie unter Beachtung der Satzungsbestimmungen unserer Genossenschaft aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fanden die "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" (FormblattVO) in der Fassung vom 17. Juni 2015 Berücksichtigung. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung basiert auf dem Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB.

B | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände: Die Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, aktiviert. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren zugrunde. Das bilanzierte Wegerecht wird über eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagevermögen: Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet. Verwaltungskosten bzw. Fremdkapitalzinsen wurden dabei nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Wohn- und Geschäftsgebäude 50/80 Jahre
- Garagen und Stellplätze entsprechend ihrer unterschiedlichen Beschaffenheit: 9/10/20/25/50 Jahre
- Außenanlagen: ca. 14 Jahre
- Parkhaus: 30 Jahre

Die lineare Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren zeitanteilig vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 410,00 € werden im Anschaffungsjahr vollständig abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Finanzanlagen: Der Ansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens entspricht zum Stichtag den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen: Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen sowie der geleisteten Anzahlungen wurde mit den Anschaffungskosten vorgenommen. Bei den unfertigen Leistungen wurden die Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Kosten aufgrund von Leerstand berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände: Forderungen sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Auf nicht einbringbare Forderungen sind entsprechende Abschreibungen vorgenommen worden. Die Bilanzierung der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte mit den Anschaffungskosten.

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung: Der Aktive Unterschiedsbetrag ist der positive Wert aus der Vermögensverrechnung gemäß § 246 Abs. 2 HGB von Vermögensgegenständen, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, und den Verpflichtungen, die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen: Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method i.S.d. IAS 19.64) unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis der Richttafeln 2005G von Klaus Heubeck – Lizenz Heubeck-Richttafeln-GmbH ermittelt. Für die Berechnung wurden kein Anwartschaftstrend und eine jährliche Rentensteigerung von 1,5 % unterstellt. Der Erfüllungsbetrag wurde zum Stichtag mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,03 % abgezinst.

Übrige Rückstellungen: Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gemäß § 249 (1) HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind zum Barwert bilanziert. Für die Berechnung zum Stichtag wurde entsprechend der individuellen Restlaufzeit der künftigen Altersteilzeitverpflichtungen der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß § 253 Abs. 2 HGB angesetzt. Bei den Jubiläumsrückstellungen erfolgt die Bewertung zum Bilanzstichtag nach Maßgabe des § 253 Abs. 2 HGB und unter Verwendung des abgeleiteten Abzinsungssatzes entsprechend der individuellen Restlaufzeit gemäß des von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

C | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens: Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel auf den nachfolgenden Seiten 34 und 35 verwiesen.

Anteile an verbundenen Unternehmen: Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von 25,0 T€ an der Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH mit einem Anteil von 100 %. Zum 31. Dezember 2016 beträgt das Eigenkapital 42,6 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Ergebnis von 6,8 T€ ab.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen: Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen entsprechen dem Restvalutabetrag zum Bilanzstichtag in Höhe von 893,1 T€ für das an die Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH ausgereichte Darlehen.

Beteiligungen: Die Finanzanlagen berücksichtigen die Beteiligungen am Thüringer Versicherungsdienst der Wohnungswirtschaft mbH mit Sitz in Erfurt mit einem Anteil von 10 % (Anschaffungskosten 214,5 T€) sowie am Regionalverbund Erfurter Genossenschaften mit Sitz in Erfurt mit einem Anteil von 33 1/3 % (Anschaffungskosten 5,0 T€). Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses wird gemäß § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

Wertpapiere des Anlagevermögens: Aufgrund geänderter Zweckbestimmung wurden zwei Wertpapieranlagen aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert. Der Saldo der Umgliederungen im Anlagespiegel beträgt somit 2.000,0 T€.

Unfertige Leistungen: Die Position Unfertige Leistungen umfasst ausschließlich die Vorleistungen noch nicht mit den Mietern und Eigentümern abgerechneter Betriebskosten für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016.

Forderungen aus Vermietung: Von den zum Stichtag ausgewiesenen 68,5 T€ wertberechtigten Forderungen aus Vermietung besitzen 1,2 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände: Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Beträge von 3.102,0 T€ für geleistete Instandhaltungsrücklagen der genossenschaftseigenen Wohnungen in Wohneigentumsanlagen bilanziert.

Entwicklung des Anlagevermögens

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2016					
	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen/ Umglie- derungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten
	01.01.2016				31.12.2016
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	668.316,99 €	95.555,70 €	-	0,00 €	763.872,69 €
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	310.981.627,58 €	4.628.103,25 €	-	60.854,11 €	315.670.584,94 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.791.263,91 €	90.593,11 €	-	-	3.881.857,02 €
Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	-	-	-	5.523.313,10 €
Bauten auf fremden Grundstücken	7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €
Geschäftsausstattung	1.275.603,50 €	83.458,72 €	32.664,26 €	-	1.326.397,96 €
Anlagen im Bau	84.955,00 €	225.315,72 €	-	15.620,89 €	325.891,61 €
Bauvorbereitungskosten	76.475,00 €	40.174,01 €	-	-76.475,00 €	40.174,01 €
SACHANLAGEVERMÖGEN	321.741.203,58 €	5.067.644,81 €	32.664,26 €	0,00 €	326.776.184,13 €
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	-	-	-	25.000,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	980.000,00 €		86.929,24 €	-	893.070,76 €
Beteiligungen	219.450,00 €	-		-	219.450,00 €
Wertpapiere des Anlage- vermögens	407.281,00 €	1.000.000,00 €	-	2.000.000,00 €	3.407.281,00 €
FINANZANLAGEVERMÖGEN	1.631.731,00 €	1.000.000,00 €	86.929,24 €	2.000.000,00 €	4.544.801,76 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	324.041.251,57 €	6.163.200,51 €	119.593,50 €	2.000.000,00 €	332.084.858,58 €

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert		
01.01.2016			31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015		
285.951,99 €	106.084,70 €	-	392.036,69 €	371.836,00 €	382.365,00 €		
119.182.440,62 €	5.387.812,12 €	-	124.570.252,74 €	191.100.332,20 €	191.799.186,96 €		
1.361.672,60 €	71.062,50 €	-	1.432.735,10 €	2.449.121,92 €	2.429.591,31 €		
0,00 €	-	-	0,00 €	5.523.313,10 €	5.523.313,10 €		
7.442,51 €	159,31 €	-	7.601,82 €	363,67 €	522,98 €		
974.384,54 €	97.876,72 €	32.323,26 €	1.039.938,00 €	286.459,96 €	301.218,96 €		
0,00 €	-	-	0,00 €	325.891,61 €	84.955,00 €		
0,00 €	-	-	0,00 €	40.174,01 €	76.475,00 €		
121.525.940,27 €	5.556.910,65 €	32.323,26 €	127.050.527,66 €	199.725.656,47 €	200.215.263,31 €		
0,00 €	-	-	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €		
0,00 €	-	-	0,00 €	893.070,76 €	980.000,00 €		
0,00 €	-	-	0,00 €	219.450,00 €	219.450,00 €		
67.396,00 €	-	-	67.396,00 €	3.339.885,00 €	339.885,00 €		
67.396,00 €	0,00 €	0,00 €	67.396,00 €	4.477.405,76 €	1.564.335,00 €		
121.879.288,26 €	5.662.995,35 €	32.323,26 €	127.509.960,35 €	204.574.898,23 €	202.161.963,31 €		

Rücklagen: Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2016				
Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	921.507,26 €	15.025,00 €	0,00 €	936.532,26 €
Ergebnisrücklagen	116.930.111,89 €	4.714.913,83 €	0,00 €	121.645.025,72 €
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	0,00 €	0,00 €	56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	33.515.585,08 €	471.491,38 €	0,00 €	33.987.076,46 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	26.841.527,05 €	4.243.422,45 €	0,00 €	31.084.949,50 €

Rückstellungen: Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 27,5 T€.

Unter den sonstigen Rückstellungen werden kurzfristige Teilbeträge von wesentlicher Bedeutung für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.405,3 T€, für noch nicht abgerechnete Baukosten in Höhe von 324,9 T€ sowie für mögliche Verfahren nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz und Prozesskosten in Höhe von 286,6 T€ ausgewiesen. Ferner sind 260,8 T€ für künftige Altersteilzeitverpflichtungen bilanziert.

Verzinsungsrelevante Zuführungen zu den Rückstellungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 14,1 T€.

Verbindlichkeiten: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2016					
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert (durch Grundpfandrecht)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	87.504.389,78 € (95.140.515,83 €)	6.845.327,66 € (6.403.967,64 €)	28.682.458,27 € (28.349.612,67 €)	51.976.603,85 € (60.386.935,52 €)	87.504.389,78 € (95.140.515,83 €)
aus erhaltenen Anzahlungen	11.218.696,89 € (11.317.422,02 €)	11.218.696,89 € (11.317.422,02 €)	-	-	-
aus Vermietung	162.543,60 € (170.341,13 €)	162.543,60 € (170.341,13 €)	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	1.914.231,22 € (1.935.641,98 €)	1.914.231,22 € (1.935.641,98 €)	-	-	-
gegenüber verbundenen Unternehmen	214,16 € (144.299,68 €)	214,16 € (144.299,68 €)	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	325.352,45 € (178.484,64 €)	325.352,45 € (178.484,64 €)	-	-	-
Gesamt	101.125.428,10 € (108.886.705,28 €)	20.466.365,98 € (20.150.157,09 €)	28.682.458,27 € (28.349.612,67 €)	51.976.603,85 € (60.386.935,52 €)	87.504.389,78 € (95.140.515,83 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse: Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind daher nicht direkt vergleichbar. Bei Anwendung der Neufassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr höhere Umsatzerlöse in Höhe von 71,9 T€ ergeben.

In den Umsatzerlösen sind neben den Mieterträgen 10.525,3 T€ abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge: Die sonstigen betrieblichen Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten wesentliche periodenfremde Erträge von 251,6 T€ aus Rückstellungsaufösungen. Aufgrund der Umgliederung von zwei Wertpapieranlagen aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen ergaben sich 41,1 T€ Zuschreibungen.

Abschreibungen: Neben den planmäßigen Abschreibungen sind unter dieser Position weitere außerplanmäßige Abschreibungen von 102,2 T€ erfasst. Diese erfolgten im Rahmen der Einzelbewertung zum Stichtag für ein bereits notariell vereinbartes Grundstücksgeschäft des Jahres 2017.

Sonstige betriebliche Aufwendungen: Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen zum größten Teil aus den Sachkosten der Verwaltung und enthalten keine außergewöhnlichen Aufwendungen.

D | Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen: Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung werden zum 31.12.2016 Bankguthaben in Höhe von 5.140,3 T€ treuhänderisch verwaltet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die bis zum Bilanzstichtag abgeschlossen wurden, bestehen in Höhe von 2.938,9 T€ für noch nicht ausgeführte Bauleistungen.

Derivate Finanzinstrumente: Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Darlehen verwendet. Diesem liegt ein Darlehensvertrag mit identischem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Für den Zinsswap und ebenso für das zugrunde liegende Darlehen besteht die Laufzeit bis zum 29.09.2028. Auf Grundlage des anerkannten Bewertungsmodells Black & Scholes ergibt sich zum Bewertungsstichtag 31.12.2016 für das Swapgeschäft ein Nominalwert von 1.505,2 T€. Die Marktwerte betragen für den Festzins 427,6 T€ und für den variablen Zins -32,6 T€.

Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden: Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurden Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, miteinander verrechnet. Die Anschaffungskosten und beizulegenden Zeitwerte weisen insgesamt 144,6 T€ sowie die Erfüllungsbeträge 513,6 T€ auf.

Arbeitnehmer der Genossenschaft: Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Vorstand:

	2016	2015
Angestellte	52	54
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	5
Gesamt	57	59
Auszubildende	7	6

Zum Bilanzstichtag bestanden für 3 Mitarbeiterinnen Altersteilzeitvereinbarungen gemäß Altersteilzeitgesetz. Davon befinden sich zum Stichtag 2 Mitarbeiterinnen in der Freistellungsphase.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben: Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich wie folgt:

	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016
Mitglieder	8.277	606	566	8.317
Anteile	48.975	3.369	3.198	49.146
Geschäftsguthaben	7.323.338,45 €	491.810,25 €	465.620,00 €	7.349.528,70 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Stichtag 7.349,5 T€. Damit erhöhen sich die Geschäftsguthaben im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 26,2 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Je Mitglied besteht Nachschusspflicht in Höhe von 300,00 €. Die Haftsumme beträgt am Bilanzstichtag 2.495,1 T€ und ist somit um 12,0 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Nachtragsbericht: Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge oder Ereignisse von besonderer Bedeutung gemäß § 285 HGB eingetreten.

Ergebnisverwendung: Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Ergebnisverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.714,9 T€ ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % in die gesetzliche Rücklage und der verbleibende Betrag in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Mitglieder des Vorstandes

Petra Brunke Dipl.-Ingenieur-Ökonom
kaufmännischer Vorstand

Matthias Kittel Dipl.-Ingenieur (TH)
technischer Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Hiemann Rechtsanwalt
Vorsitzender

Marlen Gottschall Steuerberaterin
stellv. Vorsitzende

Jürgen Pfeiffer Dipl.-Betriebswirt, Pensionär

Martina Esche Dipl.-Betriebswirtin (FH), Bankangestellte
Schriftführerin

Holger May Dipl.-Ingenieur, selbst. Bauingenieur/Architekt

Sacha Gleichmann Bürokaufmann
stellv. Schriftführer

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Erfurt, 07. April 2017

Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

Der Vorstand



Petra Brunke
Vorstand Finanzen



Matthias Kittel
Vorstand Technik

4

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG** für das Geschäftsjahr vom **1. Januar bis 31. Dezember 2016** geprüft.

Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Bestimmungen, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, 28. April 2017



**VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS-
UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.**
Gesetzlicher Prüfungsverband


Eifrich
(Wirtschaftsprüfer)


Stellmacher
(Wirtschaftsprüfer)

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

Sehr geehrte Mitglieder der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG, der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 seine Aufgaben und Pflichten nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG vollumfänglich sowie gewissenhaft wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in vier ordentlichen Sitzungen durch schriftliche und mündliche Berichte regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionslage einschließlich der Risikolage, über das Risikomanagement sowie Compliance. Außerdem wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand in alle bedeutsamen strategischen Entscheidungen unmittelbar und frühzeitig einbezogen. Der Aufsichtsratsvorsitzende und die Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschusses standen dabei zwischen den Gremiensitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand. Sie wurden über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen informiert.

Arbeit in den Ausschüssen: Zur effizienten Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat drei Ausschüsse gebildet, den Hauptausschuss, den Finanz- und Prüfungsausschuss und den Bauausschuss, welche die Tätigkeit des Vorstandes durch gezielte Sachverhaltsdarlegungen überwachen. Dem Aufsichtsrat wird durch die Ausschussvorsitzenden in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über die Arbeit in den Ausschüssen berichtet und Beschlussfassungen vorbereitet. Der Hauptausschuss, Finanz- und Prüfungsausschuss und der Bauausschuss kamen im Berichtsjahr in jeweils zwei Sitzungen zusammen. Damit trug die Arbeit der Ausschüsse aktiv zur Entscheidungsfindung im Aufsichtsrat bei.

Themen der Aufsichtsrats Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016: Schwerpunktthemen der Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2016 das Erschließen von Optimierungspotenzialen und die nachhaltige Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit. Dabei befasste sich der Aufsichtsrat neben der allgemeinen Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und den Prüfungen zum Jahresabschluss 2015 insbesondere mit dem aktuellen Vermietungsstand, den Plan-Ist-Analysen einschließlich der Kostenkontrolle der aktuellen Baumaßnahmen, mit der bedarfsgerechten Weiterentwicklung von Wohnungsangeboten, dem Entwicklungsszenario der Mainzer Straße und der Vorbereitung der ERP-System Umstellung im Jahr 2017, des Weiteren mit der strategischen Finanz- und Wirtschaftsplanung und den geplanten Investitionen in die Gebäudebestände bis zum Jahr 2026.

Eine wesentliche Aufgabe im vergangenen Jahr stellte die turnusmäßig durchgeführte Wahl der Vertreter und Ersatzvertreter dar, die aktiv durch den Aufsichtsratsvorsitzenden und ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrates im Wahlausschuss begleitet wurde.


In der Vertreterversammlung am 23.06.2016 fand zudem die turnusmäßige Neuwahl der Mitglieder des Aufsichtsrates statt. Diese bestätigte den Aufsichtsrat in seiner bisherigen Zusammensetzung sowie ein weiteres Aufsichtsratsmitglied für die künftige Amtsperiode bis 2021.

Feststellung des Jahresabschlusses 2016: Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG zum 31. Dezember 2016 sowie der Lagebericht der Genossenschaft wurden im Rahmen der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer hat in der Prüfungsabschlussitzung am 02. Mai 2017 dem Aufsichtsratsvorsitzenden, der Vorsitzenden des Finanz- und Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates und dem Vorstand über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet.

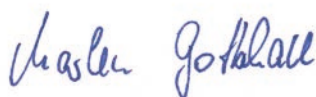
Der Jahresabschluss der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG zum 31. Dezember 2016 sowie der Lagebericht, einschließlich des Vorschlags zur Ergebnisverwendung, wurden durch den dafür fachlich zuständigen Finanz- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates einer eigenen Prüfung unterzogen. Einwendungen des Aufsichtsrates ergaben sich nicht. In der Sitzung am 23. Mai 2017 wurden der Jahresabschluss und die Ergebnisse aus der Abschlussprüfung eingehend beraten und vollumfänglich gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2016 einschließlich der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung festzustellen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Dank: Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit und die erreichten positiven Ergebnisse. Ein besonderer Dank gebührt aber auch allen engagierten Vertreterinnen und Vertretern, die im Jahr 2016 nach fünfjähriger oder längerer Genossenschaftsarbeit ihre Tätigkeit beendeten bzw. sich zur Neuwahl bereit erklärt haben. Der Aufsichtsrat wünscht allen Organen der Genossenschaft auch weiterhin eine gute genossenschaftsfördernde Zusammenarbeit und ist sich sicher, auch im Jahr 2017 die erfolgreiche Arbeit fortsetzen zu können.

Erfurt, den 24. Mai 2016



RA Michael Hiemann
Aufsichtsratsvorsitzender



StB Marlen Gottschall
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
Vorsitzende des Finanz-
und Prüfungsausschusses



Herausgeber:
Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG
Johannesstraße 59
99084 Erfurt
www.wbg-erfurt.de

Fotos: Marcel Krummrich
Gestaltung: Logoform GmbH
© 2017